



Suomen Hypoteekkiyhdistys

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

TASEKIRJA

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 2013

153. toimintavuosi

SISÄLLYSLUETTELO

<i>TOIMINTAKERTOMUS</i>	3
SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYKSEN KONSERNI.....	3
KONSERNIN STRATEGIA JA TAVOITTEET	3
TOIMINTAYMPÄRISTÖ	3
VARAINKÄYTTÖ JA VARAINHANKINTA	4
Luotonanto.....	4
Maksuvalmius.....	4
Muut saamiserät.....	4
Johdannaissopimukset	5
Talletukset ja muu varainhankinta.....	5
OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET	5
KONSERNIN TOIMINNAN TULOS, KANNATTAVUUS JA VAKAVARAISUUS	5
OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN JA ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ	7
HALLITUKSEN ESITYS VOITTOVAROJEN KÄYTTÄMISESTÄ	8
RISKIENHALLINNAN STRATEGIAT JA KÄYTÄNNÖT	8
HALLINNOINTI- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄT	8
HENKILÖSTÖ, KANNUSTAMINEN, OSAAMISEN KEHITTÄMINEN JA ELÄKEVASTUUT	9
LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA 1.1. – 31.12.2013.....	15
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA 1.1. – 31.12.2013	16
KONSERNIN KEHITYS NELJÄNNEKSVUOSITTAIN	17
KONSERNIN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2013.....	18
KONSERNIN TULOSLASKELMAN 1.1. – 31.12.2013 LIITETIEDOT	24
EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA	52
EMOYHTIÖN TASE 31.12.2013	53
EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2013	56
<i>TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN 2013 ALLEKIRJOITUS</i>	81
<i>TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ</i>	81

Osavuositarkastus 1.1. - 31.3.2014 julkaistaan 30.4.2014.

TOIMINTAKERTOMUS

SUOMEN HYPOTEKKIYHDISTYKSEN KONSERNI

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konserni (jäljempänä Hypo-konserni) on asuntorahoitukseen keskittynyt erikoistoimija Suomessa. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (jäljempänä Hypoteekkiyhdistys, Hypo) kotipaikka ja hallinnollinen päätoimipaikka on Helsinki. Toiminta-alueena on koko Suomi, toiminnan painottuessa kuitenkin pääkaupunkiseudulle ja Uudellemaalle. Konsernin emoyhtiö Suomen Hypoteekkiyhdistys on asiakasjäsentensä hallinnoima keskinäinen yhtiö, joka harjoittaa luottolaitostoimiluvan mukaista toimintaa.

Hypo-konsernin konsernitilinpäätös muodostuu emoyhtiö Suomen Hypoteekkiyhdistyksestä, sen täysin omistamasta tytäryhtiöstä Suomen AsuntoHypoPankki Oy:stä (jäljempänä AsuntoHypoPankki) sekä 59,4 prosenttisesti omistamasta kiinteistötytäryhtiö Bostadsaktiebolaget Taoksesta (jäljempänä Taos). AsuntoHypoPankki on talletuspankki, jonka tehtävänä on tarjota asiakkailleen turvallisia talletustuotteita, RS- ja notariaattipalveluja sekä luottokortteja. AsuntoHypoPankki aloitti sijoituspalveluiden tarjoamisen vuonna 2013. AsuntoHypoPankki kuuluu pankkien talletussuojarahastoon ja sijoittajien korvausrahastoon. Taos omistaa ja hallinnoi tonttia ja rakennusta sekä vuokraa toimitiloja, joissa tiloissa myös Hypon asiakaspalvelutilat sijaitsevat. Konsernin liiketoiminta muodostaa yhden segmentin, vähittäispankkitoiminnan.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen ja Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n toimintaa valvoo Finanssivalvonta.

KONSERNIN STRATEGIA JA TAVOITTEET

Hypo-konserni tavoittelee tasaista ja kannattavaa lainakannan ja asiakasmäärien kasvua riskit halliten. Konsernin tavoitteena on luoda jatkuvasti vaihtoehtoisia ja asiakaslähtöisiä tapoja asumiseen ja asumisen rahoittamiseen perinteisten palvelujen rinnalle. Toiminnan tulos käytetään vakavaraisuuden ylläpitämiseen ja kilpailukykyisten tuotteiden kehittämiseen asiakkaiden eduksi. Hallitus asettaa Hypo-konsernille strategian mukaiset, vuosittain tulokorttina vahvistettavat ja seurattavat liiketoimintatavoitteet.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen 153. toimintavuonna sekä asuntojen hinnat että vuokrat nousivat. Euribor-korot nousivat hieman vuoden aikana.

Vuoden 2013 aikana vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat koko maassa 0,7 prosenttia, pääkaupunkiseudulla 2,3 prosenttia ja muualla Suomessa laskivat 0,5 prosenttia. Vaparaohitteisten vuokra-asuntojen vuokrien vuosinousu oli 3,7 prosenttia. Yleisimmin asuntolainojen viitekorkona käytetty 12 kuukauden euriborkorko pysyi samalla tasolla nousten vain 0,01 prosenttiyksikköä edelliseen vuoden vaihteeseen verrattuna. (Lähdetiedot: Osakeasuntojen hinnat 28.1.2014 ja Asuntojen vuokrat, 7.2.2014, Tilastokeskus. Korkotilastot 2013, Suomen Pankki)

Uusista asuntoluotoista yli 70 prosenttia otettiin euribor-korkoihin sidottuna. Asuntolainakannan vuosikasvu on hidastunut yli vuoden verran yhtäjaksoisesti ja oli joulukuussa 2,3 % (5,6 % vuonna 2012). (Lähdetiedot: Rahalaistosten tase ja korot 31.1.2014, Suomen Pankki.)

Kotitalouksien talletuskannan vuosimuutos (tammikuu 2013 - joulukuu 2013) Suomessa oli -0,6 prosenttia (-0,3 % tammi-joulukuussa vuonna 2012). Talletuskannan keskiporkko joulukuun 2013 lopussa oli Suomessa 0,47 %, kun se edellisvuoden vastaavana ajankohtana oli 0,72 %. Hypo Avista -talletusten viitekorkona käytettävä Hypo Prime –korko pysyi muuttumattomana vuoden 2013 aikana, 0,80 prosentissa.

Suomen Hypoteekkiyhdistys julkaisi neljännesvuosittain oman asuntomarkkinoiden tilanneanalyysinsä. Arvostettu ja tunnettu analyysi kertoo pelkistetysti asuntomarkkinatilanteesta ja sen muuttumisesta sekä ajankohtaisista seikoista asuntomarkkinoilla toimiville. Analyysi rakentuu asuntomarkkinoihin keskeisesti vaikuttavien tekijöiden, kuten asuntojen kysyntä/tarjonta -tilanteen, korkotason ja asuntojen hintatason yhdistelmänä.

VARAINKÄYTTÖ JA VARAINHANKINTA

Hypon varat on sijoitettu pääosin antolainaukseen, osin maksuvalmiussijoituksiin sekä asuntoihin ja asuntotontteihin. Varainhankinta on markkinaehtoista ja noudattelee korko- ja muilta ehdoiltaan antolainaustoiminnan ehtoja riskiaseman neutraloimiseksi.

Luotonanto

Kuten kiinnitysluottopankeilla, myös Hypon lainakanta on kokonaisuudessaan asunto- tai asuinkiinteistövakuudellista. Lainakannan LTV-keskiarvo (Loan to Value) oli 49,98 % (51,03 % 31.12.2012). Luottokannan laatua kuvaava järjestämättömien saamisten kokonaismäärä pysyi edelleen alhaisena 1,0 miljoonaa euroa (1,1 milj. €), mikä on ainoastaan 0,10 prosenttia kokonaislainakannasta.

Vuoden lopussa Hypon luottokanta oli 977,9 miljoonaa euroa (725,0 milj.€). Myönnettyt, vuoden 2013 päättyessä vielä nostamattomat luotot kasvoivat 19,5 miljoonalla eurolla edelliseen vuoden vaihteeseen verrattuna. Valtaosa luotonannosta ja vakuuksista suuntautuu kasvukeskuksiin ja erityisesti pääkaupunkiseudulle. Luotonottajana on pääsääntöisesti kotitalous taikka asunto-osakeyhtiö tai vastaava asumisyhteisö.

Maksuvalmius

Konsernin maksuvalmius pidettiin tilikaudella edelleen vahvana. Maksuvalmius, sisältäen rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat sekä sitovat rahoitusliimit, oli katsauskauden päättyessä yhteensä 205,6 miljoonaa euroa (141,9 milj. €). Rahavaroista hieman yli 52 prosenttia oli sijoitettuina vähintään AA –luokiteltuihin, laajasti eri vastapuoliin hajautettuihin tilivaroihin sekä jälkimarkkinakelpoisiin saamistodistuksiin. Kokonaismaksuvalmiudesta 161,1 miljoonaa oli rajoituksitta käytettävissä.

Rahavarojen ja sitovien rahoitusliimitien lisäksi Suomen Hypoteekkiyhdistyksellä on kotimaiset ohjelmat joukkovelkakirjalainojen ja sijoitustodistusten liikkeeseen laskemiseksi.

Muut saamiserät

Vuokrattuina olevat, Hypon omistamat asuinhuoneistot ja asuntotontit monipuolistavat konsernin asiakkailleen tarjoamia asumisen tuotteita ja palveluita. Omistukset sijaitsevat hajautetusti kasvukeskusten, valtaosin pääkaupunkiseudun keskeisillä asuntoalueilla ja koostuvat pääosin vuokrattuina olevista asunnoista ja asuntoyhtiöille pitkäaikaisesti vuokratuista ja murto-osin lunastettavaksi tarkoitetuista asuntotonteista. Konsernin asunto- ja asuntotonttiomistukset vähenivät tehtyjen myyntien vuoksi 46,1 miljoonaan (54,6 milj. €). Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot olivat tilikauden päättyessä 13,2 miljoonaa euroa (13,3 milj. €) niiden kirjanpitoarvoa korkeammat. Taseen loppusummaan suhteutettuna sijoitukset olivat 3,8 prosenttia (6,1 %), eli selvästi alle luottolaitoslain salliman 13 prosentin enimmäismäärän.

Hypon työntekijöiden etuus pohjaiseksi luokiteltava lisäeläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön A-osastosta, joka on suljettu vuonna 1991. Eläkesäätiön varojen ja velvoitteiden ylijäämä 6,2 miljoonaa euroa (7,1 milj. €) on kirjattu konsernin muihin varoihin ja laskennallisella verovelalla vähennettynä omaan pääomaan.

Johdannaissopimukset

Tase-erien korko- ja valuuttariskin suojaamiseksi tehdyt koron- ja/tai valuutanvaihtosopimukset on kirjattu käypään arvoonsa ja vastakirjaukset suojauslaskentamallista riippuen joko oman pääoman käyvän arvon rahastoon (korkoriskiltä suojautuminen) tai tulovaikutteisesti (valuuttariskiltä suojautuminen). Osakeindeksi- ja valuuttasidonnaisiin joukkovelkakirjalainoihin liittyvien kytkettyjen johdannaisten ja niitä vastaavien optiosopimusten käyvät arvot on kirjattu tulovaikutteisesti ja niiden vastakirjaukset on esitetty taseen johdannaissopimuksissa. Johdannaissopimuksista kirjatut saatavat 31.12.2013 olivat tase-arvoltaan 0,0 milj. € (0,1 milj. €) ja velat 3,0 milj. € (1,5 milj. €).

Talletukset ja muu varainhankinta

Konsernin varainhankinnan järjestämistä edesauttavat sijoittajien arvostamat hyvä vakavaraisuus, hyvä maksuvalmius sekä kuten kiinnitysluottopankeilla, asunto- ja asuinkiinteistövakuudellinen luottokanta. Konsernin rahoitusasema säilyi tilikaudella vakaana ja talletus- ja obligaatiovarainhankintaa kasvatettiin edellisvuoteen nähden. Talletus- ja obligaatiokanta (ml. rahalaitosten talletukset) kasvoi 21,4 % ja oli 374,7 miljoonaa euroa (308,6 milj. €), mikä muodosti 33,8 prosenttia (38,1 %) kokonaisvarainhankinnasta.

Hypoteekkiyhdistyksen joukkovelkakirjaohjelma päivitettiin 600 miljoonaan euroon 13.5.2013 sekä täydennettiin tämän jälkeen kahdesti emissiovalmiuksien ylläpitämiseksi. Suomen Hypoteekkiyhdistys toteutti tilikauden aikana yhdeksän joukkovelkakirjalainaemissiota nimellispääomaltaan yhteensä 353,2 miljoonaa euroa. Emissioilla jälleenrahoitettiin joukkovelkakirjalainojen sekä muiden varainhankintasopimusten erääntymisiä. Joukkovelkakirjalainojen ja sijoitustodistusten liikkeellä oleva kanta 31.12.2013 oli 534,3 miljoonaa euroa (298,9 milj. €), mikä vastasi 48,1 % (36,9 %) kokonaisvarainhankinnasta.

Konsernin varainhankinnan yhteismäärä oli 1 109,6 miljoonaa euroa (810,4 milj. €).

OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET

Oma pääoma oli tilikauden päättyessä 87,5 miljoonaa euroa (79,8 milj. €). Tilikauden oman pääoman muutokset on esitetty yksityiskohtaisemmin vuoden 2013 tilinpäätöksessä kohdassa "Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. – 31.12.2013".

Emoyhtiön taseeseen merkitty EVL 46 §:n mukainen laskennallisella verovelalla vähennetty yleinen luottotappiovaraus 22,5 miljoonaa euroa (18,0 milj. €) on konsernitilinpäätöksessä esitetty vapaassa omassa pääomassa kohdassa edellisten tilikausien voitto.

KONSERNIN TOIMINNAN TULOS, KANNATTAVUUS JA VAKAVARAISUUS

Konserni saavutti tilikaudella 1.1. – 31.12.2013 liikevoiton 6,0 miljoonaa euroa (5,2 milj. € tilikaudella 1.1. – 31.12.2012).

Arvon alentumisten palautukset olivat tilikaudella tehtyjä arvonalentumiskirjauksia suuremmat, joten arvonalentumistappiota ei nettomääräisesti ollut. Arvon alentumiset yhteensä olivat tulosta parantava 0,02 miljoonaa euroa (tulosta heikentävä 0,03 milj. €).

Kotimaisena, vakavaraisena luottolaitos- ja talletuspankkitoimijana tunnetun konsernin asiakasmäärä 31.12.13 oli noin 24.500.

Palkkiotuotot 2,7 miljoonaa euroa (2,3 milj. €) kertyivät antolainaus- ja notariaattipalveluista sekä korttikannan tuotoista.

Asunnoista ja asuntotonteista koostuvien sijoituskiinteistöjen nettotuotot olivat 5,8 miljoonaa euroa (6,1 milj. €). Nettotuottoihin sisältyi myyntivoittoja 2,8 miljoonaa euroa (3,0 milj. €).

Hallintokulut olivat yhteensä 7,3 miljoonaa euroa (6,1 milj. €). Palkka- ja henkilösivukulut nousivat vertailuvuoteen nähden 0,9 miljoonalla eurolla ja muodostivat 58,2 prosenttia (55,4 %) kokonaishallintokuluista. Muut hallintokulut olivat 3,1 miljoonaa euroa (2,7 milj. €).

Poistot 0,3 miljoonaa euroa (0,2 milj. €) muodostuivat pääosin talletusjärjestelmään liittyvistä eristä. Liiketoiminnan muut kulut olivat 0,5 miljoonaa euroa (0,4 milj. €).

Kulu-tuottosuhte oli 57,4 prosenttia (55,0 %).

Konsernin tilikauden voitto oli 4,9 miljoonaa euroa (4,1 milj. €). Konsernin laaja tulos 7,7 miljoonaa euroa (4,2 milj. €) sisältää tilikauden voiton lisäksi omaan pääomaan sisältyvän käyvän arvon rahaston muutoksen. Käyvän arvon rahaston muutoksen aiheuttivat koronvaihtosopimusten sekä myytävissä olevien rahoitusvarojen realisoitumattomat arvonmuutokset.

TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT VUOSILTA 2009 - 2013

Konserni	IFRS 2009	IFRS 2010	IFRS 2011	IFRS 2012	IFRS 2013
Liikevaihto, milj. €	30,8	23,1	26,8	28,3	27,1
Liikevoitto / tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, milj. €	3,0	2,2	4,0	5,2	6,0
Liikevoitto/liikevaihto, %	9,8	9,7	14,9	18,4	22,2
Oman pääoman tuotto % (ROE)	3,1	2,3	4,5	5,2	5,8
Koko pääoman tuotto % (ROA)	0,3	0,2	0,4	0,5	0,5
Omavaraisuusaste, %	9,9	11,1	9,2	8,8	7,2
Vakavaraisuus, %	17,5	18,9	16,7	17,0	18,4
Vakavaraisuus %, ensisijaiset omat varat	15,8	17,3	15,4	15,9	14,0
Omat varat, milj. €	69,5	71,6	75,0	79,2	105,4
Ensisijaiset omat varat	62,6	65,5	69,3	73,8	80,4
Omien varojen vähimmäisvaatimus, milj. €	31,4	30,3	36,0	37,2	45,8
Kulu-tuotto-suhte, %	60,4	71,0	61,9	55,0	57,4
Henkilöstömäärä keskimäärin *	24	27	29	28	36
Palkat ja palkkiot, milj. €	1,7	1,5	2,1	2,0	2,9
Järjestämättömät saamiset, % lainakannasta	0,40	0,19	0,20	0,16	0,10
Luototusaste (LTV-keskiarvo), %	-	57,9	57,8	51,0	50,0
Talletukset / Luotot, %	22,5	25,1	37,1	42,6	36,8
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	515,0	520,4	615,0	725,0	977,9
Talletukset (ml. rahalaitosten talletukset)	115,8	130,5	228,3	308,6	359,7
Taseen loppusumma, milj. €	703,4	660,8	818,0	911,2	1219,6

* Sisältäen vakituiset ja määräaikaiset, mutta poislukien toimitusjohtaja ja tämän varamies.

Vakavaraisuustiedot ovat Basel II – laskennan mukaiset.
Tunnuslukujen ja vakavaraisuuden laskentakaavat

Liikevaihto	korkotuotot + tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista + palkkiotuotot + myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot + arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot + sijoituskiinteistöjen tuotot + liiketoiminnan muut tuotot	
Oman pääoman tuotto % (ROE)	$\frac{\text{liikevoitto} - \text{tuloverot}}{\text{oma pääoma} + \text{tilinpäätössiirtojen kertymä laskennallisella verovelalla vähennettynä (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}} \times 100$	x 100
Koko pääoman tuotto % (ROA)	$\frac{\text{liikevoitto} - \text{tuloverot}}{\text{taseen loppusumma keskimäärin (vuoden alun ja lopun keskiarvo)}} \times 100$	x 100
Omavaraisuusaste %	$\frac{\text{oma pääoma} + \text{tilinpäätössiirtojen kertymä laskennallisella verovelalla vähennettynä}}{\text{taseen loppusumma}} \times 100$	x 100
Vakavaraisuus %	$\frac{\text{omat varat}}{\text{omien varojen vähimmäisvaatimus}} \times 8$	x 8
Kulu-tuotto -suhde	$\frac{\text{hallintokulut} + \text{poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä} + \text{liiketoiminnan muut kulut}}{\text{korkokate} + \text{tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista} + \text{nettopalkkiotuotot} + \text{myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot} + \text{arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot} + \text{sijoituskiinteistöjen nettotuotot} + \text{liiketoiminnan muut tuotot}} \times 100$	x 100

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN JA ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Hypoteekkiyhdistyksen tai sen konsernin taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia vuoden 2013 tilikauden päättymisen jälkeen.

Hypoteekkiyhdistyksellä tai sen konserniyhtiöillä ei ole ollut tilikauden päättymisen jälkeen hallintomenettelyjä, oikeudenkäyntejä, välimiesmenettelyjä tai muita tapahtumia, joilla olisi ollut merkittävä vaikutus Hypoteekkiyhdistyksen taloudelliseen asemaan. Hypoteekkiyhdistyksellä ei ole myöskään tiedossa, että tällaisia menettelyjä, oikeudenkäyntejä tai tapahtumia olisi vireillä tai uhkaamassa.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Yleisessä taloustilanteessa on nähtävissä varovaista toiveikkuutta, mutta talouskasvun odotetaan olevan edelleen hidasta vuonna 2014. Suhdanteiden ja korkotason ei odoteta tuovan olennaista muutosta asuntomarkkinatilanteeseen. Olemme hyvin luottavaisia, että Hypolla, asuntorahoituksen erikoistoimijana, on hyvät mahdollisuudet jatkaa liiketoimintansa kannattavaa kasvua riskit halliten myös vuonna 2014. Arvioimme vuoden 2014 tuloksen paranevan vuodesta 2013.

HALLITUKSEN ESITYS VOITTOVAROJEN KÄYTTÄMISESTÄ

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen sääntöjen 21 §:n mukaan vuotuisesta voitosta on siirrettävä käyttö- tai vararahastoon vähintään 80 prosenttia, jos oman pääoman ja riskipainotettujen sitoumusten suhde (vakavaraisuus) on alle 8 prosenttia ja vähintään 70 prosenttia jos suhde on vähintään 8 mutta alle 9 prosenttia. Mikäli vakavaraisuus on vähintään 9 prosenttia, käyttö- tai vararahastoon on siirrettävä vähintään 50 prosenttia vuosivoitosta.

Hallitus esittää, että Suomen Hypoteekkiyhdistyksen vuoden 2013 tuloksesta 6 778,94 euroa siirretään vararahastoon 3 389,47 euroa ja loput jätetään käyttämättä.

RISKIENHALLINNAN STRATEGIAT JA KÄYTÄNNÖT

Konsernin riskienhallinta tapahtuu vahvistettujen riskienhallintaperiaatteiden ja -käytäntöjen mukaisesti, kattaen koko konsernin.

Konsernin riskienhallinnan periaatteisiin ja toteutukseen vaikuttavat konsernin liiketoiminnan erityispiirteet. Keskeisimmät liiketoiminta-alueet ovat asuntovakuudellinen luotonanto, talletusten vastaanotto yleisöltä, asuntojen ja asuntotonttien vuokraaminen, notariaattipalvelujen tuottaminen valikoiduissa palveluissa sekä valikoidut sijoituspalvelut. Konserni ei tarjoa maksuliikepalveluita.

Konsernin riskienhallintaa koskevat tiedot on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

HALLINNOINTI- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄT

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen toimintaa säätelevät yleiset luottolaitoksia koskevat lait ja asetukset sekä erityislaki hypoteekkiyhdistyksistä. Finanssivalvonta valvoo toimilupaviranomaisena Hypoteekkiyhdistyksen ja sen konsernin toimintaa. Vaikka Hypoteekkiyhdistys ei ole ns. listayhtiö, sillä on julkisen kaupankäynnin kohteena olevien joukkovelkakirjojen liikkeeseenlaskijana velvollisuus noudattaa monelta osin listayhtiöitä koskevia säännöksiä. Hypoteekkiyhdistys noudattaa Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia tietyin poikkeuksin. Selvitys Hypoteekkiyhdistyksen hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä ja selvitys taloudellisen raportointiprosessin yhteydessä käytettävistä sisäisen valvonnan sekä riskienhallinnan järjestelmistä on julkaistu tämän toimintakertomuksen julkaisemisen yhteydessä Hypoteekkiyhdistyksen kotisivuilla osoitteesta http://www.hypo.fi/johtaminen_ ja_hallinnointi.

HENKILÖSTÖ, KANNUSTAMINEN, OSAAMISEN KEHITTÄMINEN JA ELÄKEVASTUUT

Vakinaisen henkilöstön määrä oli vuoden aikana keskimäärin 35 (27), tilikauden lopussa vakituisen henkilöstön määrä oli 44 (30). Toimitusjohtaja ja tämän varamies eivät sisälly näihin lukuihin. Määräaikaisen henkilöstön määrä oli tilikauden aikana keskimäärin 1 (1), tilikauden lopussa määräaikaisen henkilöstön määrä oli 3 (1). Kaikki työsuhteet olivat kokoaikaisia.

Kauden aikana palkattiin kuusitoista uutta henkilöä ja kolme työsuhdetta päättyi. Konserni jatkoi yhteistyötä Helmi Liiketalousopiston kanssa tarjoamalla työharjoittelupaikkoja merkonomiopiskelijoille.

Henkilöstöstä 71 prosenttia työskentelee välittömästi asiakaspalvelutehtävissä ja 29 prosenttia hallintotehtävissä. Henkilöstön keski-ikä on 43,6 vuotta. Henkilöstön nuorin oli vuoden lopussa 24 -vuotias ja vanhin 61 -vuotias. Keskimääräinen työssäoloaika on 6 vuotta. Henkilöstöstä 44 prosenttia oli miehiä ja 56 prosenttia naisia. Johtoryhmän viidestä jäsenestä kaksi on naisia ja kolme on miehiä. Henkilöstöstä 36 prosentilla on perustutkintona yliopisto- tai korkeakoulututkinto, 64 prosentilla ammattikorkeakoulu- tai toisen asteen tutkinto. Naisista 24 prosentilla on yliopisto- tai korkeakoulututkinto ja 76 prosentilla ammattikorkeakoulu- tai toisen asteen tutkinto. Miehillä vastaavat luvut ovat 50 prosenttia ja 50 prosenttia.

Koko vakinainen henkilöstö kuuluu käytössä olevan henkilöstön kannustin- ja sitouttamisjärjestelmän piiriin. Kannustinjärjestelmässä huomioidaan yrityksen menestyminen, vastuualueen menestyminen sekä kunkin henkilökohtainen suoriutuminen. Järjestelmän kautta on mahdollista ansaita enintään 16 viikon palkkaa vastaava, ylimääräinen harkinnanvarainen kannustinpalkkio. Kannustimen maksamisesta päätetään toimihenkilöiden ja keskijohdon osalta toimitusjohtajan esityksestä hallituksen toimesta ja toimitusjohtajan ja tämän varamiehen osalta hallituksen esityksestä Hypoteekkiyhdistyksen palkkiovaliokunnassa. Järjestelmässä on huomioitu valtionvarainministeriön antaman asetuksen sisältö erityisesti ylimmän johdon palkkioita koskien.

Kannustimet maksetaan osin rahana ja osin vakuutusmaksuna Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön maksuperusteiseen M-osastoon, mikä on sekä henkilöstön että yrityksen kannalta kannustava ja erityislaatuinen mahdollisuus kartuttaa henkilöstön eläketurvaa. Rahana maksettava osuus kannustimista suoritetaan varovaisuussyistä viiveellä.

Henkilöstön määrä kasvoi tilikauden aikana tehtyjen rekrytointien myötä usealla oman alansa asiantuntijalla ja erityisosaajalla. Rekrytoinneilla vastattiin kasvavan liiketoiminnan ja toimintaympäristön muutoksista aiheutuviin tarpeisiin. Henkilöstöpolitiikkansa mukaisesti Hypo on oppiva, tehokas ja tuottoisa organisaatio ja henkilöstön osaamisen, johtamisen ja työyhteisön toiminnan jatkuva kehittäminen on keskeinen osa konsernin liiketoimintastrategiaa. Tilikauden aikana käytiin jokaisen henkilökuntaan kuuluvan kanssa ainakin yksi tulos- ja kehityskeskustelu. Määrää arvioitaessa on huomioitava ylimmän johdon sekä toimihenkilöiden lähiesimiesten jatkuva osallistuminen päivittäisjohtamiseen.

Osaamisen määrätietoinen kasvattaminen läpi koko organisaation on luonut vahvan pohjan paitsi liiketoiminnan kasvulle myös sille, että töiden organisoinnissa on voitu jatkaa tuotelähtöistä erikoistumista. Näin on voitu varmistaa jokaisen hypolaisen parhaan osaamisalueen hyödyntäminen asiakastyössä. Koko asiakaspalveluhenkilökunta on LKV – tutkinnon suorittaneita

asiantuntijoita ja kaikki tilikauden aikana aloittaneet uudet työntekijät ovat hekin valmentautumassa seuraavaan mahdolliseen LKV – kokeeseen.

Koko henkilöstölle, työsuhteen laadusta riippumatta, on tarjolla lakisääteisen työterveyshuollon lisäksi merkittävä määrä terveydenhuollon lisäpalveluita Mehiläinen Oy:n tarjoamana. Tämän lisäksi henkilöstön käytettävissä ovat tehtävästä ja työsuhteen laadusta riippumatta liikuntasetelit ja lomaviettopaikat.

Hypoteekkiyhdistyksen henkilökunnan lakisääteinen eläketurva on järjestetty Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elostä otetulla vakuutuksella. Lisäeduista huolehtii toimintapiiriltään suljettu Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön A -osasto, jossa ei ole vastuuvajausta. Lisäetujen piirissä on henkilöstön kokonaismäärästä 4 henkilöä. Eläkesäätiön M-osaston kautta eläkesäätiön toimintapiiriin kuuluu yhteensä 66 henkilöä.

Helsingissä helmikuun 27. päivänä 2014

Hallitus

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

Euroa	Liitetiedot	1.1.-31.12.2013	1.1.-31.12.2012
Korkotuotot	1	17 663 209,33	19 245 750,73
Korkokulut	1	-12 372 983,59	-15 793 774,72
KORKOKATE		5 290 225,74	3 451 976,01
Tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista			
Muista yrityksistä		98 000,00	65 450,00
Palkkiotuotot	3	2 747 627,76	2 266 941,03
Palkkiokulut	3	-24 236,06	-19 478,90
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot			
Valuuttatoiminnan nettotuotot	4	-1 699,12	1 075,74
Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	5	103 611,95	16 438,04
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	6	5 825 399,33	6 123 466,06
Liiketoiminnan muut tuotot	7	8 483,27	40 245,11
Hallintokulut			
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-3 329 170,90	-2 587 053,35
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-824 934,85	-680 707,56
Muut henkilösivukulut		-99 716,97	-125 677,01
Muut hallintokulut		-3 060 869,08	-2 734 261,48
Hallintokulut yhteensä		-7 314 691,80	-6 127 699,40
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	9	-261 449,63	-207 873,56
Liiketoiminnan muut kulut	8	-484 289,97	-359 648,90
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista	10	19 142,42	-29 658,38
LIIKEVOITTO		6 006 123,89	5 221 232,85
Tuloverot	11	-1 116 467,41	-1 129 126,95
VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN		4 889 656,48	4 092 105,90
TILIKAUDEN VOITTO		4 889 656,48	4 092 105,90

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

	1.1.-31.12.2013	1.1.-31.12.2012 oikaistu
Euroa		
Tilikauden voitto	4 889 656,48	4 092 105,90
Muut laajan tuloksen erät		
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi		
Käyvän arvon rahaston muutos		
Rahavirtojen suojaukset	700 032,25	999 089,35
Myytävissä olevat rahoitusvarat	-110 314,37	164 207,99
	<u>589 717,88</u>	<u>1 163 297,34</u>
Yhteisöverokannan muutos		
Luottotappiovarauksen laskennallinen vero	1 074 704,95	0,00
Arvonkorotusrahaston laskennallinen vero	409 681,54	0,00
Eläkesäätiön IAS laskennallinen vero	275 115,57	0,00
Bostads Ab Taos omistusosuuden muutoksen vaikutus	0,00	-237 708,78
	<u>1 759 502,06</u>	<u>-237 708,78</u>
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan		
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	487 996,80	-776 149,08
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	<u>2 837 216,74</u>	<u>149 439,48</u>
TILIKAUDEN LAAJA TULOS	<u>7 726 873,22</u>	<u>4 241 545,38</u>

KONSERNIN TASE, IFRS

Euroa	Liitetieto	31.12.2013	31.12.2012 oikaistu
VASTAAVAA			
Käteiset varat	13,14,32	560 000,00	0,00
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset			
Valtion velkasitoumukset	14, 15, 30, 31, 31	10 029 500,00	0,00
Muut	14, 15, 30, 31, 32	109 193 177,87	106 385 078,71
		<u>119 222 677,87</u>	<u>106 385 078,71</u>
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat	14, 15, 30, 31, 32	16 932 418,82	7 689 351,23
Muut	14, 15, 30, 31, 32	43 914 987,90	3 019 037,61
		<u>60 847 406,72</u>	<u>10 708 388,84</u>
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	16, 30, 31, 32	977 893 455,18	725 046 153,71
Saamistodistukset			
Julkisyhteisöiltä	17, 30, 31, 32	0,00	0,00
Muilta	17, 30, 31, 32	1 999 440,00	1 300 000,00
		<u>1 999 440,00</u>	<u>1 300 000,00</u>
Osakkeet ja osuudet	18, 31, 32	113 434,82	113 434,82
Johdannaissopimukset	19, 31, 32	0,00	90 520,00
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot	20,22	739 051,26	338 633,78
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	21,22	46 068 565,49	54 616 850,63
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet		828 325,59	834 246,37
Muut aineelliset hyödykkeet	21,22	298 791,69	256 408,41
		<u>47 195 682,77</u>	<u>55 707 505,41</u>
Muut varat	23	7 517 976,20	7 534 641,76
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	24	2 740 590,59	2 768 334,23
Laskennalliset verosaamiset	25	765 355,83	1 210 288,20
VASTAAVAA YHTEENSÄ		<u>1 219 595 071,24</u>	<u>911 202 979,46</u>

KONSERNIN TASE, IFRS

Euroa	Liitetieto	31.12.2013	31.12.2012 oikaistu
VASTATTAVAA			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat luottolaitoksille			
Keskuspankeille		40 000 000,00	40 000 000,00
Luottolaitoksille			
Vaadittaessa maksettavat		27 749 489,23	19 034 188,78
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	30, 31, 32	123 347 046,32	128 255 518,20
		191 096 535,55	187 289 706,98
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Talletukset			
Vaadittaessa maksettavat	30, 31, 32	182 996 257,04	148 547 606,21
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	30, 31, 32	132 226 412,25	119 979 994,77
		315 222 669,29	268 527 600,98
Muut velat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	30, 31, 32	47 241 397,62	54 989 075,44
		362 464 066,91	323 516 676,42
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
Joukkovelkakirjat	25, 30, 31, 32	417 847 279,96	198 087 944,59
Muut	25, 30, 31, 32	116 404 037,48	100 782 709,05
		534 251 317,44	298 870 653,64
Johdannaissopimukset			
	31, 32	3 035 478,00	1 533 947,00
Muut velat			
Muut velat	27	7 184 943,32	5 725 731,20
Siirtovelat ja saadut ennakot	28	4 490 915,26	4 953 630,58
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			
Muut	29, 30,31, 32	21 834 650,64	680 000,00
Laskennalliset verovelat	25	7 744 292,02	8 866 634,69
OMA PÄÄOMA			
Peruspääoma	35	5 000 000,00	5 000 000,00
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto		22 790 379,06	22 789 424,31
Käyvän arvon rahasto			
Rahavirran suojauksesta		-2 964 097,02	-3 664 129,27
Käypään arvoon arvostamisesta		104 300,88	214 615,25
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt			
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot		487 996,80	0,00
Vapaat rahastot			
Muut rahastot		22 923 500,00	22 923 500,00
Edellisten tilikausien voitto		34 261 135,90	28 410 482,76
Tilikauden voitto		4 889 656,48	4 092 105,90
		87 492 872,10	79 765 998,95
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		1 219 595 071,24	911 202 979,46

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA 1.1. – 31.12.2013

Euroa	Peruspää- oma	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voitto- varat	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2012	5 000 000	22 789 849	-4 612 811	22 923 500	29 433 592	75 534 129
Tilinpäätösperiaatteen muutoksen aiheuttama oikaisu					-776 149	-776 149
Oikaistu oma pääoma 1.1.2012	5 000 000	22 789 849	-4 612 811	22 923 500	28 657 443	74 757 980
Tilikauden voitto					4 082 430	4 082 430
Muut laajan tuloksen erät						
Bostads Aktiebolaget Taos Oy:n omistuksessa tapahtuneen muutoksen vaikutus		-424,5			-176 434	-176 858
Edellisen tilikauden voittovaroihin sisältyvien erien					-60 850	-60 850
laskennallisten verojen vero%:n muutoksen vaikutus						
Voittovarojen käyttö						0
Rahavirran suojaukset						
Omaan pääomaan kirjattu määrä			-518 461			-518 461
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			1 841 758			1 841 758
Laskennallisten verojen muutos			-324 208			-324 208
Myytävissä olevat rahoitusvarat						
Käyvän arvon muutos			233 932			233 932
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-16 438			-16 438
Laskennallisten verojen muutos			-53 286			-53 286
Sijoituskiinteistöt, uudelleenarvostusrahasto						
Edellisen tilikauden voittovaroihin siirretty määrä					0	0
Laskennallisten verojen muutos					0	0
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0	-424	1 163 297	0	-237 284	925 589
Oma pääoma 31.12.2012	5 000 000	22 789 424	-3 449 514	22 923 500	32 502 589	79 765 999
Euroa	Peruspää- oma	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muut rahastot	Voitto- varat	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2013	5 000 000	22 789 424	-3 449 514	22 923 500	32 502 589	79 765 999
Tilikauden voitto					4 889 656	4 889 656
Muut laajan tuloksen erät						
Edellisen tilikauden voittovaroihin sisältyvien erien						
laskennallisten verojen vero%:n muutoksen vaikutus					1 759 502	1 759 502
Voittovarojen käyttö		955			-955	0
Rahavirran suojaukset						
Omaan pääomaan kirjattu määrä			1 023			1 023
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			1 147 007			1 147 007
Laskennallisten verojen muutos			-447 998			-447 998
Myytävissä olevat rahoitusvarat						0
Käyvän arvon muutos			-50 271			-50 271
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-103 612			-103 612
Laskennallisten verojen muutos			43 568			43 568
Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt						
Vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot			609 996			609 996
Laskennallisten verojen muutos			-121 999			-121 999
Sijoituskiinteistöt, uudelleenarvostusrahasto						
Edellisen tilikauden voittovaroihin siirretty määrä					0	0
Laskennallisten verojen muutos					0	0
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	0	955	1 077 715	0	1 758 547	2 837 217
Oma pääoma 31.12.2013	5 000 000	22 790 379	-2 371 799	22 923 500	39 150 792	87 492 872

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA 1.1. – 31.12.2013

Euroa	1.1.-31.12.2013	1.1.-31.12.2012
Liiketoiminnan rahavirta		
Saadut korot	17 051 689,46	19 922 775,20
Maksetut korot	-13 146 856,83	-16 195 161,89
Palkkiotuotot	2 712 419,08	2 251 479,83
Palkkiokulut	-24 236,06	-19 478,90
Valuuttatoiminnan nettotuotot	-1 699,12	1 075,74
Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	103 611,95	16 438,04
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	5 666 409,17	6 346 076,64
Liiketoiminnan muut tuotot	8 483,27	40 245,11
Hallintokulut	-6 925 418,41	-6 635 603,60
Liiketoiminnan muut kulut	-583 476,90	-447 943,40
Luotto- ja takaustappiot	19 142,42	-29 658,38
Tuloverot	-145 948,39	-1 115 527,65
Liiketoiminnan nettorahavirta yhteensä	4 734 119,64	4 134 716,74
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+)		
Saamiset asiakkailta (antolainaus)	-250 828 069,98	-108 776 246,73
Sijoituskiinteistöt	8 966 626,47	12 144 513,38
Liiketoiminnan varojen lis. (-) / väh. (+) yhteensä	-241 861 443,51	-96 631 733,35
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-)		
Velat yleisölle ja julkisyhteisölle (talletukset)	46 695 068,31	69 883 604,65
Liiketoiminnan velkojen lis. (+) / väh. (-) yhteensä	46 695 068,31	69 883 604,65
LIIKETOIMINNASTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-190 432 255,56	-22 613 411,96
Investointien rahavirrat		
Käyttöomaisuuden muutos	-698 329,61	-13 617,14
Osakesijoitusten lis. (-) / väh. (+)	0,00	-600,00
Saadut osingot	98 000,00	65 450,00
INVESTOINNEISTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	-600 329,61	51 232,86
Rahoituksen rahavirrat		
Pankkilainat, uudet nostot	164 031 688,82	160 302 112,03
Pankkilainat, takaisinmaksut	-160 224 860,25	-152 201 286,55
Muiden velkojen lis. (+) / väh. (-)	-7 813 581,92	-10 251 970,49
Joukkovelkakirjalainat, uudet liikkeeseenlaskut	358 465 814,00	91 497 306,27
Joukkovelkakirjalainat, takaisinmaksut	-135 966 397,51	-98 479 282,67
Sijoitustodistukset, uudet liikkeeseenlaskut	255 952 245,94	194 016 451,22
Sijoitustodistukset, takaisinmaksut	-240 330 917,51	-165 608 873,21
Velat, joilla huonompi etuoikeus, uudet nostot	21 501 100,64	0,00
Velat, joilla huonompi etuoikeus, takaisinmaksut	-346 450,00	-340 000,00
RAHOITUKSESTA KERTYNEET NETTORAHAVIRRAT	255 268 642,21	18 934 456,60
RAHAVAROJEN NETTOMUUTOS	64 236 057,04	-3 627 722,50
Rahavarat tilikauden alussa	118 393 467,55	122 021 190,05
Rahavarat tilikauden lopussa	182 629 524,59	118 393 467,55
RAHAVAROJEN MUUTOS	64 236 057,04	-3 627 722,50

KONSERNIN KEHITYS NELJÄNNESVUOSITTAIN

(1000€)	10-12/2013	7-9/2013	4-6/2013	1-3/2013	10-12/2012
Korkotuotot	5 163,0	4 314,4	4 277,2	3 908,6	4 259,5
Korkokulut	-3 189,5	-3 124,1	-2 960,4	-3 099,0	-3 254,2
KORKOKATE	1 973,5	1 190,3	1 316,7	809,6	1 005,3
Tuotot oman pääoman ehtoista sijoituksista					
Muista yrityksistä	28,0	0,00	70,00	0,00	65,45
Palkkiotuotot	698,6	690,50	768,84	589,64	654,52
Palkkiokulut	-4,1	-9,77	-6,74	-3,66	-7,21
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot					
Valuuttatoiminnan nettotuotot	-0,6	0,28	-1,31	-0,11	-1,18
Myytävässä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	90,0	-3,27	16,87	0,00	9,05
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	1 645,2	1 624,73	1 915,50	639,99	3046,15
Liiketoiminnan muut tuotot	-15,8	4,19	14,69	5,36	-7,63
Hallintokulut					
Henkilöstökulut					
Palkat ja palkkiot	-1 152,2	-714,19	-702,79	-759,94	-861,81
Henkilösivukulut					
Eläkekulut	-438,4	-123,35	-140,54	-122,60	-269,93
Muut henkilösivukulut	-38,7	-19,61	-19,57	-21,82	-21,07
Muut hallintokulut	-878,0	-755,41	-870,86	-556,56	-1065,94
Hallintokulut yhteensä	-2 507,4	-1 612,6	-1 733,8	-1 460,9	-2 218,7
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-77,3	-66,41	-62,69	-55,03	-65,84
Liiketoiminnan muut kulut	-130,7	-93,20	-195,06	-65,34	-139,72
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista	-9,2	-1,69	17,88	12,16	-33,06
LIIKEVOITTO	1 690,3	1 723,1	2 121,0	471,8	2 307,1
Tuloverot	-220,6	-358,72	-454,89	-82,31	-468,03
VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN	1 469,7	1 364,4	1 666,1	389,4	1 839,1
TILIKAUDEN VOITTO	1 469,7	1 364,4	1 666,1	389,4	1 839,1

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

(1000€)	10-12/2013	7-9/2013	4-6/2013	1-3/2013	10-12/2012
Kauden voitto	1 469,7	1 364,4	1 666,1	389,4	1 839,1
Erät jotka voidaan luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan					
Käyvän arvon rahaston muutos					
Rahavirtojen suojaukset	-237,0	756,6	8,6	171,8	876,3
Myytävässä olevat rahoitusvarat	-149,0	96,2	-25,0	-32,6	-59,6
	-385,9	852,8	-16,4	139,2	816,7
Yhteisöverokannan muutos					
Luottotappiovarauksen laskennallinen vero	1 074,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Arvonkorotusrahaston laskennallinen vero	409,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Eläkesäätiön IAS laskennallinen vero	275,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Bostads Ab Taos omistusosuuden muutoksen vaikutus	0,0	0,0	0,0	0,0	-237,7
	1 759,5	0,0	0,0	0,0	-237,7
Erät, joita ei voida luokitella myöhemmin uudelleen tuloslaskelmaan					
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen uudelleen arvostus	589,9	-101,9	0,0	0,0	-350,3
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	1 963,5	750,9	-16,4	139,2	228,7
KAUDEN LAAJA TULOS	3 433,2	2 115,3	1 649,7	528,6	2 067,8

KONSERNIN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 31.12.2013

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Yleistä

Suomen Hypoteekkiyhdistys on itsenäinen asuntorahoitukseen ja asumiseen erikoistunut luottolaitos, jonka jäseniä ovat lainanottajat. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen erityistarkoituksena on etupäässä pitkäaikaisina lainoina hankituista varoista myöntää pitkäaikaisia lainoja pääasiassa joko kiinnitysvakuutta tai muuta turvaavaa vakuutta vastaan yksityishenkilöille ja yhteisöille pääasiassa asuntotarkoitukseen. Talletuspankkitoimintaa harjoittava tytäryhtiö Suomen AsuntoHypoPankki Oy tarjoaa asiakaskunnalle talletusten ja luottokorttien lisäksi myös vähittäispankkitoimintaan liittyviä notariaattipalveluja. Finanssivalvonta valvoo viranomaisena konsernin toimintaa.

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin (jäljempänä Hypo-konserni) tilinpäätös laaditaan kansainvälisten IFRS -tilinpäätösstandardien ja SIC- ja IFRIC-tulkintojen mukaisesti. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla viitataan niihin standardeihin ja tulkintoihin, jotka on hyväksytty Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EY) N:o 1606/2002 mukaisesti.

Konsernitiilinpäätös sisältää konsernin ja emon tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot, sekä konsernin laajan tuloksen, rahavirtalaskelman ja laskelman konsernin oman pääoman muutoksista. Lisäksi tilinpäätökseen on liitetty toimintakertomus.

Vakavaraisuutta koskevat tiedot on laadittu ja esitetty Finanssivalvonnan standardin 4.5 mukaisesti. Tiedot on sisällytetty osittain toimintakertomukseen ja osittain tilinpäätöksen liitetietoihin.

Uudet standardit ja tulkinnat

Uudistettu IAS 19 Työsuhde-etuudet –standardi tuli sovellettavaksi 1.1.2013 alkaen. Standardin muutos merkitsee että vakuutusmatemaattisia voittoja ja tappioita ei voida enää jaksottaa osana ”putkea” tai kirjata välittömästi tulosvaikutteisesti vaan ne on kirjattava välittömästi muihin laajan tuloksen eriin. Sijoitusvarojen tuoton ja eläkevelvoitteen diskonttauskoron on jatkossa oltava sama. Laatimisperiaatteen muutoksen vaikutus vertailulukuihin on esitetty alla olevassa taulukossa.

IAS 19 -standardin vaikutus	Uusi tilinpäätöksen laatimisperiaate	Aikaisempi tilinpäätöksen laatimisperiaate	Muutos
Tase 1.1.2012			
Varat (-) / velat (+) jotka kirjataan taseeseen	-6 903	-7 655	-752
Laskennalliset verovelat	1 381	1 531	150
Edellisesten tilikausien tulos	-5 523	-6 124	-602
Tase 31.12.2012			
Varat (-) / velat (+) jotka kirjataan taseeseen	-6 118	-7 146	-1 028
Laskennalliset verovelat	1 224	1 429	205
Edellisten tilikausien tulos	-4 894	-5 717	-823
Tuloslaskelma 2012			
Henkilöstökulut, netto	-258	-246	13
Verokulut	52	49	-3
Tuloksen muutos	-207	-196	10

Muutos standardissa IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen koskee muiden laajan tuloksen erien esittämistapaa. Myöhemmin tulosvaikutteisiksi siirrettävät erät on esitettävä erillään niistä eristä, joita ei koskaan voida siirtää tulosvaikutteisiksi. Muutos ei muuta muiden laajan tuloksen erien tosiasiallista sisältöä.

Varojen ja velkojen netottamista koskeva muutos IFRS 7:ään "Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot" sisältää uusia liitetietovaatimuksia koskien rahoitusvarojen ja –velkojen netottamista, minkä seurauksena konserni on lisännyt liitetiedon 33.

Uudet standardit ja tulkinnat joita ei ole vielä otettu käyttöön mutta joilla on mahdollisesti vaikutusta konsernin tuleviin tilinpäätöksiin:

- IFRS 9 "Rahoitusinstrumentit"
- IFRS 10 "Konsernitilinpäätös"
- IFRS 12 "Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot osuuksista muissa yhteisöissä"
- IAS 32 "Rahoitusinstrumentit; esittämistapa"
- IAS 39 "Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen"

Konserni

Konsernitilinpäätös sisältää Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (jäljempänä Hypo) ja sen kokonaan omistaman Suomen AsuntoHypoPankki Oy:n (jäljempänä AsuntoHypoPankki) sekä konsernin 59,4 prosenttisesti omistaman Bostadsaktiebolaget Taoksen (jäljempänä Taos). AsuntoHypoPankin ja Taoksen tilinpäätökset on yhdistelty hankintamenomenetelmää käyttäen. Erillistilinpäätöksiin sisältyneet keskinäiset liiketapahtumat on eliminoitu.

Asunto Oy Vanhaväylä 17 (konsernin omistus 80,4%) sekä osakkuusyhtiöinä olevat asunto-osakeyhtiöt on käsitelty muiden kiinteistösijoitusten tavoin ja esitetään aineellisissa hyödykkeissä. Näiden yhtiöiden vaikutus konsernin toiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan on vähäinen. Kiinteistösijoitusten laskentaperiaatteet on käsitelty jäljempänä.

Rahoitusinstrumentit

Rahoitusvarat

Saamiset luottolaitoksilta, yleisöltä ja julkisyhteisöltä on luokiteltu ryhmään lainat ja muut saamiset ja ne on arvostettu alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintamenuon. Yhtiö arvioi vähintään puolivuositain, onko olemassa objektiivista näyttöä siitä, että yksittäisen saamisen tai saamisryhmän arvo olisi alentunut. Mikäli saatavissa oleva määrä, joka perustuu arvioon tulevasta kassavirroista, arvioidaan olevan pienempi kuin kirjanpitoarvo, tehdään saamisesta arvonalentumiskirjaus. Saamisten arvonalentumistappiot sekä mahdolliset kirjattujen arvonalentumistappioiden palautukset esitetään tuloslaskelman kohdassa Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista.

Saamistodistukset sekä osake- ja rahastosijoitukset (pl. tytäryhtiöosakkeet), jotka on luokiteltu ryhmään myytävissä olevat rahoitusvarat on arvostettu käypään arvoonsa. Realisoitumattomat käyvän arvon muutokset on laskennallisella verovelalla oikaistuna kirjattu omaan pääomaan sisältyvään käyvän arvon rahastoon. Eräpäivään asti pidettävät saamistodistukset on arvostettu jaksotettuun hankintamenuon. Myynnin yhteydessä käyvän arvon rahastoon kirjattu arvostusero tuloutuu tuloslaskelmaan. Sellaiset oman pääoman ehtoiset instrumentit, joilla ei ole toimivilla markkinoilla noteerattua markkinahintaa ja joiden käypä arvo ei ole luotettavasti määritettävissä, on arvostettu hankintamenuon. Yhtiö arvioi vähintään puolivuositain, onko olemassa objektiivista näyttöä siitä, että sijoituksen arvo olisi alentunut. Mikäli sijoituksen arvon alentuminen alle hankintamenuon on luonteeltaan merkittävä tai pitkäaikainen, tehdään sijoituksesta tulosvaikutteinen arvonalentumiskirjaus. Oman pääoman ehtoisten instrumenttien perusteella saadut osinkotuotot kirjataan, kun oikeus osinkoon on syntynyt.

Saamistodistusten ja osakkeiden ostot ja myynnit kirjataan taseeseen tai taseesta pois kaupantekopäivälle.

Rahavarat

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat koostuvat käteisistä varoista, saamisista luottolaitoksilta, saamistodistuksista sekä osakkeiden ja osuuksien ryhmässä esitetyistä korkorahasto-osuuksista.

Rahoitusvelat

Konsernin velat on luokiteltu ryhmään muut velat ja ne on arvostettu alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintamenuun. Jos velan pääomana on maksettu tai saatu enemmän tai vähemmän kuin sen nimellisarvo, on velka merkitty määrään, joka velasta on saatu. Nimellisarvon ja alun perin taseeseen merkityn määrän erotus jaksotetaan efektiivisen korkokannan menetelmällä lainan juoksuajalle tilikauden kuluksi tai kulun vähennykseksi ja merkitään velan kirjanpitoarvon lisäykseksi tai vähennykseksi. Vastaavasti velan liikkeeseenlaskuun liittyvät transaktiomenot on jaksotettu velan juoksuajalle efektiivisen korkokannan menetelmällä.

Hypon liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat, joiden tuotto sijoittajille on sidottu tiettyjen osakeindeksien ja valuuttojen arvon kehitykseen, sisältävät ns. kytkettyjä johdannaisia (asetettuja osakeindeksi- ja valuuttaoptiota). Vastaavasti Hypo on suojannut oman positionsa erillisillä johdannaissopimuksilla, mikä johtaa siihen, että järjestely kokonaisuudessaan vastaa tavallista vaihtuvakorkoista tai kiinteäkorkoista velkaa. Nämä velkoihin liittyvät kytketyt johdannaiset ja niitä vastaavat erilliset optiosopimukset on markkina-arvostettu ja kirjattu tulosvaikutteisesti. Taseessa ne esitetään vastaavaa ja vastattavaa puolella erässä Johdannaissopimukset.

Valuuttamääräiset velat muutetaan euroiksi tilinpäätöspäivän kurssiin. Velat kirjataan taseeseen tai taseesta pois selvityspäivälle.

Rahoitusjohdannaiset

Muihin kuin edellä kuvattuihin johdannaissopimuksiin sovelletaan suojauslaskentaa. Suojauslaskennan tavoitteena on, että suojauskohteiden ja suojausinstrumenttien rahavirtojen tulosvaikutukset kohdistetaan ajallisesti samalle laskentaperiodille.

Suojausinstrumentteina käytetään koronvaihtosopimuksia, joilla muutetaan suojattavan erän vaihtuvat kassavirrat kiinteäkorkoisiksi tai pidemmän maturiteetin kassavirroiksi. Suojauskohteiksi määritellään vaihtuvakorkoisten velkojen vastaiset koronmaksut. Näihin suojaussuhteisiin sovelletaan rahavirtojen suojauslaskentamallia.

Suojausinstrumentteina käytetään myös valuutan- ja koronvaihtosopimuksia, joilla muutetaan suojattavan valuuttamääräisen vaihtuvakorkoisen lainan kassavirrat kiinteäkorkoisiksi tai pidemmän maturiteetin kassavirroiksi sekä eliminoidaan valuuttamääräisestä lainasta aiheutuva valuuttakurssiriski. Näihin suojaussuhteisiin sovelletaan korkoriskin suojauksen osalta rahavirtojen suojauslaskentamallia ja valuuttariskin osalta käyvän arvon suojauslaskentamallia.

Suojaussuhteen tehokkuuden todentaminen tapahtuu kaksivaiheisesti. Suojausta aloitettaessa ja sen voimassa ollessa suojauksen oletetaan olevan riittävän tehokas tekopäivänään sekä tulevaisuudessa, mikäli suojattavan velan tai samankaltaisten velkojen ryhmän ja suojausinstrumentin tai samankaltaisten suojausinstrumenttien ryhmän pääomat, eräpäivät, uudelleenhinnoittelupäivät, korkojaksot sekä sopimusten viitekorot ovat täysin tai hyvin lähellä toisiaan vastaavia. Tehokkuuden jälkikäteistodentamisessa, joka tehdään vähintään kaksi kertaa vuodessa, todennetaan suojaussuhteessa olevien suojausinstrumenttien tai niiden ryhmän ja suojattavien velkojen tai niiden samankaltaisen ryhmän tehokkuuden tuloksen olevan 80 ja 125 prosentin välillä. Suojausinstrumentin tai niiden ryhmän voiton tai tappion tehoton osuus kirjataan tulosvaikutteisesti. Mikäli suojaus

osoittautuu esimerkiksi olosuhteiden muuttumisen vuoksi tehottomaksi, lopetetaan kyseisen suojaussuhteen suojauslaskenta.

Johdannaissopimukset on arvostettu käypään arvoon. Käyvät arvot kirjataan taseeseen saamisiksi ja veloiksi ja vastaerät kirjataan laskennallisella verolla oikaistuina oman pääoman käyvän arvon rahastoon, jolloin niiden realisoitumattomat käyvän arvon muutokset näkyvät laajassa tuloslaskelmassa. Poikkeuksen muodostavat valuutan- ja koronvaihtosopimusten valuuttakurssien muutoksesta johtuvat käyvän arvon muutokset, jotka kirjataan tulosvaikutteisesti. Suojattavien valuuttamääräisten velkojen ja niitä suojaavien johdannaisten valuuttakurssierot netottavat toisensa tuloslaskelmassa, koska valuuttamääräiset velat on täysin suojattu valuuttakurssiriskiltä.

Korkojohdannaisten perusteella saatava ja maksettava korkotuotto ja -kulu on kirjattu nettomääräisenä korkokuluihin ja siirtyvät korot on sisällytetty siirtosaamisiin ja –velkoihin.

Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon laskennassa noudatetut periaatteet

Johdannaissopimusten, joista valtaosa koostuu perinteisistä koronvaihtosopimuksista, sekä kiinteäkorkoisten velka- ja saatavaerien käypä arvo on laskettu diskonttaamalla tulevat kassavirrat nykyhetkeen markkinakoroilla. Markkinakorkoihin, joihin on käytetty euribor- ja swap -korkoja, on lisätty vastapuolen luottoriskin mukainen riskilisa eli marginaali. Valuutan- ja koronvaihtosopimuksia arvostettaessa on lisäksi huomioitu arvostushetken valuuttakurssi. Optiosopimusten markkina-arvostuksessa on käytetty yleisesti käytössä olevia option arvostusmalleja, joiden syöttötiedot (esim. osakeindeksien ja valuuttojen arvot ja volatilitetit) perustuvat markkinoilta saataviin arvoihin. Käytännössä markkina-arvot saadaan sopimusvastapuolena olevilta pankeilta.

Vaihtuvakorkoisten ja lyhytaikaisten (maturiteetti alle vuosi) tase-erien kirjanpitoarvon katsotaan vastaavan niiden käypää arvoa.

Aineettomat hyödykkeet

Aineettomiin hyödykkeisiin kirjatut menot koostuvat it-hankkeista ja yhteistyökumppanuuksiin liittyvistä MasterCard -korttien perustamiskuluista. Aineettomat hyödykkeet on kirjattu taseeseen kertyneillä poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumistappioilla vähennettyyn hankintamenuun. Hyödykkeiden taloudellinen vaikutusaika on rajallinen ja korkeintaan seitsemän vuotta. Poistot aloitetaan, kun hyödyke on valmis käyttöönotettavaksi ja poistomenetelmänä käytetään tasapoistoa. Tuloslaskelmassa poistot esitetään erässä Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä.

Aineelliset hyödykkeet

Sijoituskiinteistöt

Kiinteistö-sijoitukset on jaettu taseessa sijoituskiinteistöihin ja muihin kiinteistöihin. Sijoituskiinteistöt koostuvat pääsääntöisesti asuntotontteiksi tarkoitetuista maa-alueista ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeista, sekä sijoituksista rakenteilla oleviin asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin. Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet käsittävät omassa käytössä olevan osuuden kiinteistöistä.

Mahdollisiin yhteistyöhankkeisiin liittyvät uudisrakennuskohteet tuloutetaan vasta sen valmistuttua IFRIC 15 mukaisesti.

Sekä sijoituskiinteistöt että muut kiinteistöt käsitellään hankintamenuomallin mukaisesti. Asunto-osakeyhtiöiden omistukset on yhdistelty konsernitilinpäätökseen rivi riviltä suhteellisen omistuosuuden mukaisesti. Rakennuksista tehdään 25 vuoden tasapoistot. Maa-alueista ei tehdä poistoa lainkaan.

Joihinkin sijoituksiin on aikaisemmissa FAS -tilinpäätöksissä tehty arvonkorotuksia. IFRS -siirtymähetkellä kiinteistöjen uutena oletushankintamenona käytettiin FAS -tilinpäätöksen arvoja IFRS 1.17 ja 1.18 kohtien sallimalla tavalla.

Sijoituskiinteistöjen mahdollista arvonalentumistarvetta arvioidaan vähintään kerran vuodessa. Mikäli omaisuuserä on merkitty taseeseen sen kerrytettävissä olevaa rahamäärää suurempaan arvoon, kirjataan siitä arvonalentumistappio.

Sijoituskiinteistöjen vuokratuotot, vastike- ja muut kulut sekä poistot ja myyntivoitot esitetään sijoituskiinteistöjen nettotuotoissa ja omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut ja poistot liiketoiminnan muissa kuluissa.

Omistetuista tonteista on tehty pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset Hypon ja asunto-osakeyhtiöiden välillä. Asunto-osakeyhtiöllä on mahdollisuus kerran vuodessa lunastaa tonttiosuuksia asiakkaiden niin halutessa. Lunastushinta on tontin hankintahinta lisätynä elinkustannusindeksin nousulla.

Pieni osa huoneistokaupoista on toteutettu Hypon ns. osaomistuskonseptin mukaisesti. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että Hypo ja Hypon asiakas (yksityishenkilö) omistavat asunnon yhdessä. Asiakas maksaa Hypon omistamalle osuudelle vuokraa. Osakassopimuksen mukaisesti asiakkaalla on oikeus pääsääntöisesti neljän vuoden päästä joko lunastaa asunto kokonaan itselleen tai myydä oma osuutensa Hypolle. Lunastushinta on yleensä alkuperäinen hankintahinta vähennettynä asunnon kulumisen perusteella laskettavalla korvauksella. Liitetiedoissa esitetään summa, joka kuvastaa Hypon lunastusten toteuttamiseen käytettävää rahamäärää, mikäli jokainen osaomistaja haluaisi myydä oman osuutensa Hypolle. Mikäli sopimus täyttää ns. tappiollisen sopimuksen ehdot eli mikäli on todennäköistä että Hypo joutuu ostamaan osakkeet ja näistä syntyy tappiota, sopimuksesta kirjataan IAS 37:n mukainen varaus.

Kiinteistösijoitusten käyvät arvot on ilmoitettu taseen liitetiedoissa. Asuinhuoneistojen käyvät arvot on valtaosin laskettu perustuen Tilastokeskuksen vuoden viimeisellä neljänneksellä julkaisemiin alueittain ja huoneistotyypeittäin ryhmiteltyihin toteutuneisiin kauppoihin perustuviin hintatilastoihin. Mikäli huoneiston hankinnasta on kulunut korkeintaan vuosi, oletetaan käyvän arvon vastaavan hankintahintaa. Tonttien käypänä arvona on käytetty elinkustannusindeksin nousulla korjattua hankintamenoa, joka vastaa niiden lunastushintaa.

Muut aineelliset hyödykkeet

Muut aineelliset hyödykkeet sisältävät koneet ja kaluston sekä taideteokset ja ne käsitellään hankintamenoamalla mukaisesti. Koneet ja kalusto kirjataan systemaattisesti kuluksi hyödykkeen taloudellisena vaikutusaikana ja poistomenetelmänä käytetään menojäännöspoistoa. Käytetyt poistoprosentit ovat joko 25 tai 10. Taideteoksista ei tehdä systemaattisesti poistoja.

Vapaaehtoiset eläke-etuudet

Hypon työntekijöiden pakollinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutuksella ja vapaaehtoinen lisäeläketurva Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön A-osastossa (suljettu vuonna 1991). A-osaston eläkesäätiöjärjestely luokitellaan etuus pohjaiseksi. 1.1.2013 voimaan tulleen uuden IAS 19 –standardin mukaisesti vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot kirjataan muihin laajan tuloksen eriin sillä kaudella jonka aikana ne syntyvät. Eläkesäätiön työnantajayhtiöille mahdollisesti palauttama ylikate ei vaikuta konsernin tulokseen, mutta parantaa konsernin vakavaraisuutta.

Vuoden 2010 lopussa eläkesäätiöön perustettiin M-osasto, joka avasi uuden mahdollisuuden kartuttaa tulospalkkioilla henkilöstön eläketurvaa. M-osasto käsitellään maksupohjaisena järjestelmänä. Eläkesäätiön A-osastolta M-osastolle tehtävät siirrot vaikuttavat konsernin eläkekulujen lopulliseen tasoon eläkesäätiön vakuutusteknisestä tuloksesta riippuen.

Verot

Tilivuoden verot

Tilivuoden verot sisältävät tilikauden verotettavaan tuloon perustuvan verokulun sekä aikaisempien tilikausien verotettavaan tuloon perustuvat tilikaudella kirjatut oikaisut. Lisäksi veroihin sisältyvät tulosvaikutteisesti kirjattavat laskennalliset verot.

Laskennalliset verosaatavat ja -velat

Emon FAS -tilinpäätöksessä esitetty luottotappiovaraus, eläkesäätiön ylikate, myytävissä olevien sijoitusten ja koronvaihtosopimusten arvostuksesta syntynyt käyvän arvon rahasto sekä FAS -tilinpäätöksiin sisältyvät kiinteistöjen arvonkorotuksista syntyneet arvonkorotusrahastot, on käsitelty konsernin taseessa laskennallisilla veroilla oikaistu in arvo in ja vastaerät on kirjattu taseen laskennallisiin verosaamisiin ja verovelkoihin.

Tuloutusperiaatteet

Palkkiotuotot ovat pääsääntöisesti luonteeltaan sellaisia, jotka ansaitaan, kun palvelu tai jokin erillinen toimenpide on suoritettu, jolloin ne on tuloutettu kertaluonteisesti. Palkkiotuottojen ryhmässä tuloutetaan myös vuoden aikana saadut liittymismaksut. Sellaiset olennaiset palkkiotuotot ja -kulut, joiden katsotaan olevan kiinteä osa rahoitusvälineen efektiivistä korkoa, jaksotetaan korkotuottoihin tai kuluihin osana instrumentin efektiivistä korkoa.

Segmenttiraportointi

Hypon hallitus on kattavan tarkastelun perusteella päätenyt ratkaisuun, että Hypolla on ainoastaan yksi segmentti – vähittäispankkitoiminta. Hypossa “ylin operatiivinen päätöksentekijä” (CODM) on hallitus.

KONSERNIN TULOSLASKELMAN 1.1. – 31.12.2013 LIITETIEDOT

Euroa, ellei toisin mainita.

1 Korkotuottojen ja -kulujen erittely tase-erittäin

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut saamiset		
Saamiset luottolaitoksilta	24 037,84	31 820,96
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	16 162 596,10	16 889 768,47
Yhteensä	16 186 633,94	16 921 589,43
Saamistodistukset	1 254 168,01	1 956 256,57
Muut korkotuotot	222 407,38	367 904,73
Korkotuotot yhteensä	17 663 209,33	19 245 750,73
Jaksotettuun hankintahintaan arvostetut velat		
Velat luottolaitoksille	-2 203 574,65	-2 838 771,42
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	-3 302 743,79	-5 102 538,74
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	-5 494 272,65	-5 987 653,84
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	-225 385,79	-22 549,59
Yhteensä	-11 225 976,88	-13 951 513,59
Johdannaissopimukset	-1 147 006,71	-1 841 757,99
Muut korkokulut	0,00	-503,14
Korkokulut yhteensä	-12 372 983,59	-15 793 774,72

2 Tuotot oman pääoman ehtoisista sijoituksista

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Myytävissä olevista rahoitusvaroista	98 000,00	65 450,00

3 Palkkiotuotot ja -kulut

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Luotonannosta ja ottolainauksesta	1 435 753,35	917 460,56
Lainopillisista tehtävistä	132 490,59	142 151,52
Tonttintotariaattipalveluista	673 501,06	641 465,49
Muusta toiminnasta	505 882,76	565 863,46
Palkkiotuotot yhteensä	2 747 627,76	2 266 941,03
Muut palkkiokulut	-24 236,06	-19 478,90
Palkkiokulut yhteensä	-24 236,06	-19 478,90

4 Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Valuuttatoiminnan nettotuotot	-1 699,12	1 075,74
Yhteensä	-1 699,12	1 075,74

5 Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saamistodistusten myyntivoitot	103 611,95	16 438,04
	103 611,95	16 438,04

6 Sijoituskiinteistöjen nettotuotot

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Vuokratuotot	3 338 307,52	3 770 040,71
Myyntivoitot (-tappiot)	2 816 914,18	2 973 672,76
Muut tuotot	407 494,82	302 274,32
Maksetut vastikkeet ja muut hoitokulut		
Sijoituskiinteistöistä, jotka kerryttäneet vuokratuottoa kaudella	-654 455,17	-820 245,36
Sijoituskiinteistöistä, jotka eivät kerryttäneet vuokratuottoa kaudella	0,00	-12 476,43
Muut kulut	-48 585,36	-38 864,29
Suunnitelman mukaiset poistot	-34 276,66	-50 935,65
Yhteensä	5 825 399,33	6 123 466,06

7 Liiketoiminnan muut tuotot

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Muut tuotot	8 483,27	40 245,11
Yhteensä	8 483,27	40 245,11

8 Liiketoiminnan muut kulut

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Vuokratulot	-56 919,67	-58 691,39
Omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut	-57 916,58	-38 939,51
Muut kulut	-369 453,72	-262 018,00
Yhteensä	-484 289,97	-359 648,90

9 Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Suunnitelman mukaiset poistot	-261 449,63	-207 873,56

10 Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista sekä muista rahoitusvaroista

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Sopimuskohtaiset arvonalentumistappiot	-39 841,81	-67 168,33
Vähennykset	58 984,23	37 509,95
Yhteensä	19 142,42	-29 658,38

11 Tuloverot

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Tuloslaskelman verojen erittely		
Tiilikauden verotettavaan tuloon perustuva verokulu	-562 974,97	-338 805,58
Laskennallisten verojen muutos	-555 662,77	-792 727,74
Edellisten tilikausien verot	2 170,33	2 406,37
Verot tuloslaskelmassa	-1 116 467,41	-1 129 126,95
Verojen täsmäytyslaskelma		
Tulos ennen veroja	6 006 123,89	5 221 223,85
Verovapaat tulot	-937 947,27	-436 529,40
Vähennyskeltottomat kulut	27 876,52	27 184,83
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	-19 882,33	-12 285,01
Yhteensä	5 076 170,81	4 799 603,27
Verot laskettuna 24,5 %:n verokannalla	-1 243 661,85	-1 175 902,88
Edellisten tilikausien verot	2 170,33	2 406,37
Muut erät	125 024,11	44 369,48
Verot tuloslaskelmassa	-1 116 467,41	-1 129 126,95

12 Tuoteryhmiä ja maantieteellisiä markkina-alueita koskevat tiedot

Hypo-konsernilla on ainoastaan yksi segmentti, vähittäispankkitoiminta.

Konsernin pääasialliset tuotot muodostuvat tuoteryhmittäin anto- ja ottolainauksesta sekä muista asumisen tuotteista ja palveluista.

Anto- ja ottolainauksen, sisältäen asumisen muut tuotteet ja palvelut, katsotaan muodostavan yhden

liiketoiminta-alueen asiakaskunnan ja Hypon tarjoamien tuotteiden (osaomistus, käänteinen asuntolaina ja -kauppa,

notariaattipalvelu) erityispiirteiden vuoksi. Notariaattipalvelu kattaa mm. tonttikauppoihin ja niiden

vuokraukseen liittyviä juridisia ja hallinnollisia tehtäviä. Konsernin toimialueena on Suomi.

Muu toiminta koostuu korttiyhteistyökumppaneiden liikkeeseen laskemien ja myöntämien Visa- ja MasterCard maksuaikakorttien

markkinointi- ja myyntitoiminnasta, sekä konsernin ulkopuoliselle yhtiölle suoritetuista palveluista.

	2013				
	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Henkilöstö
Anto- ja ottolainaus sekä muut asumisen tuotteet ja palvelut	13 364 831	5 742 411	1 219 486 554	1 132 102 199	38
Muu toiminta	608 818	263 713	108 517		
	13 973 649	6 006 124	1 219 595 071	1 132 102 199	38

	2012				
	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Henkilöstö
Anto- ja ottolainaus sekä muut asumisen tuotteet ja palvelut	10 992 112	5 004 959	911 094 463	831 688 844	30
Muu toiminta	664 735	216 274	108 517		
	11 656 847	5 221 233	911 202 979	831 688 844	30

KONSERNIN TASEEN LIITETIEDOT 31.12.2013

13 Käteiset varat

	2013	2012
Kassa	560 000,00	

14 Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat

	2013	2012
	tasearvo	tasearvo
Käteiset varat	560 000,00	
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset	119 222 677,87	106 385 078,71
Saamiset luottolaitoksilta	60 847 406,72	10 708 388,84
Saamistodistukset	1 999 440,00	1 300 000,00
	182 629 524,59	118 393 467,55

15 Saamiset luottolaitoksilta (Lainat ja muut saamiset)

	2013			2012		
	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä
Keskuspankilta		43 914 987,90	43 914 987,90		3 019 037,61	3 019 037,61
Kotimaisilta luottolaitoksilta	16 244 835,14		16 244 835,14	7 449 404,87		7 449 404,87
Ulkomaisilta luottolaitoksilta	687 583,68		687 583,68	239 946,36		239 946,36
Yhteensä	16 932 418,82	43 914 987,90	60 847 406,72	7 689 351,23	3 019 037,61	10 708 388,84

Vaadittaessa maksettavat saamiset luottolaitoksilta koostuvat pankkitilien saldoista sekä maturiteetiltaan enintään yhden pankkipäivän mittaisista talletuksista.

Muut kuin vaadittaessa maksettavat saamiset luottolaitoksilta ovat lyhytaikaisia, jäljellä olevalta maturiteetiltaan enintään 3 kk:n mittaisia määräaikaistalletuksia.

Saaminen keskuspankilta on varantopohjaan perustuva vaihtuvakorkoinen vähimmäisvarantotalletus, jonka käyttämisessä osana maksuvalmiutta on rajoitteita.

16 Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä (Lainat ja muut saamiset)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Yritykset ja asuntoyhteisöt	497 296 941,48	340 680 283,56
Kotitaloudet	474 681 547,10	378 604 890,39
Kotitalouksia palvelevat voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	1 917 615,65	2 328 459,98
Ulkomaat	3 997 350,95	3 432 519,78
Yhteensä	<u>977 893 455,18</u>	<u>725 046 153,71</u>
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla	721 495,49	725 845,91

Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä koostuvat pitkäaikaisesta luotonannosta eri vastapuolille.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saamisista tilikaudelle kirjatut arvonalentumistappiot		
Arvonalentumistappiot vuoden alussa	333 840,17	295 732,32
Tilikaudella kirjatut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	39 841,81	67 168,33
Tilikaudella peruutetut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	<u>-57 824,17</u>	<u>-29 060,48</u>
Arvonalentumistappiot vuoden lopussa	315 857,81	333 840,17

Ryhmäkohtaisia arvonalentumiskirjauksia ei ole tehty.

17 Saamistodistukset (Myytävissä olevat rahoitusvarat)

	<u>2013</u>			<u>2012</u>		
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat						
Myytävissä olevat						
Valtion velkasitoumukset	10 029 500,00		10 029 500,00			
Muiden kuin julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat						
Eräpäivään asti pidettävät						
Pankkien liikkeeseen laskemat						
joukkovelkakirjalainat	10 916 373,87		10 916 373,87			
Myytävissä olevat						
Pankkien liikkeeseen laskemat						
joukkovelkakirjalainat	98 276 804,00		98 276 804,00	106 385 078,71		106 385 078,71
Muut saamistodistukset	1 999 440,00		1 999 440,00	1 300 000,00		1 300 000,00
Saamistodistukset yhteensä	<u>121 222 117,87</u>		<u>121 222 117,87</u>	<u>107 685 078,71</u>		<u>107 685 078,71</u>

Saamiset, jotka oikeuttavat keskuspankkirahoitukseen

119 222 677,87

106 385 078,71

Saamistodistukset ovat jäljellä olevalta maturiteetiltaan 3 kk:n - 4 vuoden mittaisia sijoituksia useisiin eri luottovastapuoliin.

18 Osakkeet ja osuudet (Myytävissä olevat rahoitusvarat)

	<u>2013</u>			<u>2012</u>		
	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Osakkeet ja osuudet, myytävissä olevat						
Joista hankintameno		113 434,82	113 434,82		113 434,82	113 434,82
Joista luottolaitoksissa		108 500,00	108 500,00		108 500,00	108 500,00

19 Johdannaissopimukset

	2013		2012	
	Kirjanpitoarvo Vastaavaa	Vastattavaa	Kirjanpitoarvo Vastaavaa	Vastattavaa
Suojaavat johdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, rahavirtojen suojauslaskentamalli, käypä arvo		3 266 711,00		-1 966 297,38
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, käyvän arvon suojauslaskentamalli, käypä arvo		-231 233,00		3 409 724,38
Koronvaihtosopimukset, indeksisidonnaiset, käypä arvo			90 520,00	
Jvk-lainojen kytketyt johdannaiset (suojauksen kohde), käypä arvo				90 520,00
		3 035 478,00	90 520,00	1 533 947,00
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, siirtyvä korko		635 788,41		1 072 024,56
Yhteensä		3 671 266,41	90 520,00	2 605 971,56
Jäljellä oleva maturiteetti				
Alle 1 vuotta	55 402 000,00	109 935 000,00		165 337 000,00
1-5 vuotta				
5-10 vuotta				
Yhteensä				165 337 000,00
Käypä arvo, vastaavaa				0,00
Käypä arvo, vastattavaa	-956 028,00	3 991 506,00		3 035 478,00
Jäljellä oleva maturiteetti				
Alle 1 vuotta	46 566 666,66	117 850 000,00	5 000 000,00	169 416 666,66
1-5 vuotta				
5-10 vuotta				
Yhteensä				169 416 666,66
Käypä arvo, vastaavaa	90 520,00			90 520,00
Käypä arvo, vastattavaa	284 637,00	153 306,00	1 005 484,00	1 443 427,00

20 Aineettomat hyödykkeet

	2013		2012	
IT-ohjelmat ja -hankkeet		739 051,26		338 633,78
		739 051,26		338 633,78
Aineettomien hyödykkeiden hankkimista koskevien sopimusperusteisten sitoumusten määrä		100 000,00		448 401,24

21 Aineelliset hyödykkeet

	2013	2012
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet, tasearvo		
Maa- ja vesialueet	22 145 518,37	28 286 112,61
Rakennukset	545 209,31	579 485,96
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	23 377 837,81	25 751 252,06
Tasearvo, yhteensä	46 068 565,49	54 616 850,63
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	59 288 580,11	67 887 382,02
josta ulkopuolisen, pätevän arvioijan arvioihin perustuva osuus	6 596 759,37	6 596 759,37
	2013	2012
Ei-purettavissa olevat tonttivuokrasopimukset		
Vuokrasaatavat yhden vuoden kuluessa	956 667,96	1 311 973,92
Vuokratuotto on laskettu vain yhdeksi vuodeksi eteenpäin, koska taloyhtiöiden tonttiosuuksien tulevat lunastukset eivät ole vielä tiedossa.		
Sijoituskiinteistöjen sopimukseen perustuvat velvoitteet		
Osaomisteisten ja valmistuvien asuntojen mahdolliset lunastukset	761 551,42	1 318 247,88
Rakennuttamiseen liittyvät vastuut	2 181 921,00	2 181 921,00
Yhteensä	2 943 472,42	3 500 168,88
Sijoituskiinteistöjen sopimukseen perustuvat velvoitteet sisältyvät taseen ulkopuolisiin sitoumuksiin, jotka on esitetty liitteessä 37.		
Rakennuttamiseen liittyvät vastuut koostuvat mahdollisista rakennuttamis- ja virhevastuista.		
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet, tasearvo		
Omassa käytössä olevat		
Maa- ja vesialueet	734 148,71	734 148,71
Rakennukset	94 176,88	100 097,66
Tasearvo, yhteensä	828 325,59	834 246,37
Muiden kiinteistöjen käypä arvo, yhteensä	2 883 017,47	2 888 938,25
Rakennusvaiheessa oleviin kohteisiin liittyvät velvoitteet		
Rakenteilla olevien kohteiden maksamattomat kauppahinnat	822 519,96	52 554,20

22 Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden muutokset tilikauden aikana

	Aineettomat hyödykkeet	Sijoituskiint. ja sijoituskiinteistö- osakkeet	Muut kiinteistöt ja kiinteistö- osakkeet	Muut aineelliset hyödykkeet	Aineelliset yhteensä
Hankintameno 1.1.2013	1 126 531	55 120 326	878 015	2 073 838	58 072 179
Lisäykset, uudet hankinnat	586 874	1 148 329	0	159 172	1 307 502
Lisäykset, myöhemmin toteutuneet aktivoinnit	0	0	0	0	
Vähennykset	0	-9 696 615	0	-47 717	-9 744 331
Hankintameno 31.12.2013	1 713 405	46 572 041	878 015	2 185 293	49 635 349
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2013	787 897	503 475	43 769	1 817 430	2 364 674
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	0	0	0
Tilikauden poisto	186 457	0	5 921	69 072	74 993
Tilikauden arvonalennukset	0	0			
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2013	974 354	503 475	49 690	1 886 502	2 439 667
Uudelleenarvostusrahasto 1.1.2013	0	0	0	0	0
Tilikauden uudelleenarvostusrahaston oikaisut	0	0	0	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.2013	739 052	46 068 566	828 325	298 791	47 195 682
Hankintameno 1.1.2012	1 126 531	65 417 110	912 809	2 063 038	68 392 957
Lisäykset, uudet hankinnat	0	4 309 242		52 492	4 361 734
Lisäykset, myöhemmin toteutuneet aktivoinnit	0				
Vähennykset	0	-14 606 026	-34 794	-41 692	-14 682 511
Hankintameno 31.12.2012	1 126 531	55 120 326	878 015	2 073 838	58 072 180
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2012	649 700	452 540	43 769	1 785 363	2 281 672
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0			-31 689	-31 689
Tilikauden poisto	138 197	50 936	0	63 756	114 692
Tilikauden arvonalennukset	0				
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2012	787 897	503 475	43 769	1 817 430	2 364 674
Uudelleenarvostusrahasto 1.1.2012	0	0	0		
Tilikauden uudelleenarvostusrahaston oikaisut	0	0			
Kirjanpitoarvo 31.12.2012	338 634	54 616 851	834 246	256 408	55 707 506

23 Muut varat

	2013	2012
Etuuspohjaiset eläkejärjestely/eläkesäätiön ylikate	6 172 691,36	7 141 691,03
Muut saamiset	1 345 284,84	1 420 962,73
Yhteensä	7 517 976,20	8 562 653,76

Tarkempia tietoja etuuspohjaisista eläkejärjestelyistä esitetään liitetiedossa 34.

24 Siirtosaamiset ja maksetut ennakot

	2013	2012
Korkosaamiset	2 547 999,43	1 936 479,56
Tilikauden veroihin perustuva verosaaminen	0,00	758 265,46
Muut siirtosaamiset	192 591,16	73 589,21
Yhteensä	2 740 590,59	2 768 334,23

25 Laskennalliset verosaamiset ja -velat

	Verosaaminen 2013		Verovelka 2013		
	Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Konserni yhteensä	Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Yhdistely- toimenpiteisiin perustuvat	Konserni yhteensä
Eläkesäätiön ylikatteen laskennallinen vero Kiinteistösj. vanhan arvonkorotusrahaston lask. vero			1 019 252,47	1 234 538,35	1 234 538,35
Käyvän arvon rahaston laskennallinen vero	765 355,83	765 355,83	50 406,81	-176 137,85	843 114,62
Luottotappiovarausten laskennallinen vero			5 616 232,24		5 616 232,24
Yhteensä	765 355,83	765 355,83	6 685 891,52	1 058 400,50	7 744 292,02

	Verosaaminen 2012		Verovelka 2012		
	Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Konserni yhteensä	Erillisyhtiöiden tilinpäätöksiin sisältyvät	Yhdistely- toimenpiteisiin perustuvat	Konserni yhteensä
Eläkesäätiön ylikatteen laskennallinen vero Kiinteistösj. uudelleenarvostusrahaston lask. vero			1 461 619,51	1 497 851,30	1 497 851,30
Käyvän arvon rahaston laskennallinen vero	1 210 288,20	1 210 288,20	90 909,48	-34 916,97	1 426 702,54
Luottotappiovarausten laskennallinen vero			5 851 171,38		90 909,48
Yhteensä	1 210 288,20	1 210 288,20	7 403 700,37	1 462 934,33	8 866 634,70

26 Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat

	2013		2012	
	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
Muut kuin vaadittaessa maksettavat				
Joukkovelkakirjalainat	417 847 280	418 729 571	198 087 945	198 590 000
Sijoitus- ja yritystodistukset	116 404 037	116 700 000	100 782 709	101 300 000
Yhteensä	534 251 317,44	535 429 571	298 870 653,64	299 890 000

Joukkovelkakirjalainat ovat Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskemia, pääosin vaihtuvakorkoisia, enintään viiden vuoden mittaisia vakuudettomia velkasitoumuksia.
Sijoitustodistukset ovat Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskemia, enintään yhden vuoden mittaisia, vakuudettomia velkasitoumuksia.

27 Muut velat

	2013	2012
Muut velat	7 184 943,32	5 725 731,20

28 Siirtovelat ja saadut ennakot

	2013	2012
Korkovelat	3 398 877,03	4 079 697,57
Saadut ennakomaksut	58 408,58	85 108,49
Tilikauden veroihin perustuva verovelka	212 253,56	0,00
Muut siirtovelat	821 376,09	788 824,52
Yhteensä	4 490 915,26	4 953 630,58

29 Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla

	2013		2012	
	Tasearvo	Nimellisarvo	Tasearvo	Nimellisarvo
Muut	21 834 650,64	21 841 000,00	680 000,00	680 000,00

Kirjanpitoarvoltaan 20 miljoonan euron laina on Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskema Debentuurilaina 7/2013. Laina on euromääräinen ja sen korko on kiinteä 3,75%. Laina maksetaan takaisin viidessä yhtä suuressa vuotuisessa erässä alkaen 18.9.2014 ja sen ennenaikaiseen takaisinmaksuun tarvitaan Finanssivalvonnan lupa. Vakavaraisuuslaskennassa velka käsitellään kokonaisuudessaan alemmissa toissijaisissa omissa varoissa.

30 Rahoitusvarojen ja -velkojen maturiteettijakauma

	2013					
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	60 847 407					60 847 407
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	13 788 000	54 820 000	260 817 455	238 262 000	410 206 000	977 893 455
Saamistodistukset	23 538 335	4 023 600	85 682 352	7 977 831		121 222 118
Yhteensä	98 173 742	58 843 600	346 499 807	246 239 831	410 206 000	1 159 962 980
Velat luottolaitoksille	39 944 526	42 762 289	104 483 304	3 906 416		191 096 536
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	204 224 338	92 663 828	55 107 992	10 467 908		362 464 067
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	38 405 603	113 240 876	382 604 838			534 251 317
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla		4 300 200	17 534 451			21 834 651
Yhteensä	282 574 468	252 967 193	559 730 585	14 374 325	0	1 109 646 571

Velat yleisölle ja julkisyhteisöille sekä yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat sisältävät erää, joiden maturiteetti on todellisuudessa yhteistyökumppaneiden henkilöstölle myönnettyjen antolainasopimusten mukainen. Näitä lainoja oli vuoden 2013 lopussa 64 113 572 euroa (2012, 56 573 320 euroa)

	2012					
	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	10 708 389					10 708 389
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	9 767 000	40 531 000	207 153 542	184 419 802	283 174 809	725 046 154
Saamistodistukset	29 091 525	39 363 000	39 230 554			107 685 079
Yhteensä	49 566 914	79 894 000	246 384 096	184 419 802	283 174 809	843 439 621
Velat luottolaitoksille	21 134 189	23 266 667	140 222 185	2 666 667		187 289 707
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	165 809 402	83 423 190	51 116 130	23 167 954		323 516 676
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	57 164 467	130 917 117	110 789 070			298 870 654
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			680 000			680 000
Yhteensä	244 108 058	237 606 973	302 807 385	25 834 620	0	810 357 037

31 Tase-erien erittely koti- ja ulkomaanrahan määräisiin

	2013			2012		
	Kotimaan raha	Ulkomaan raha	Yhteensä	Kotimaan raha	Ulkomaan raha	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	60 847 407		60 847 407	10 708 389		10 708 389
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	977 893 455		977 893 455	725 046 154		725 046 154
Saamistodistukset	121 222 118		121 222 118	107 685 079		107 685 079
Johdannaissopimukset	0		0	90 520		90 520
Muu omaisuus	59 632 091		59 632 091	67 672 838		67 672 838
Yhteensä	1 219 595 071	0	1 219 595 071	911 202 979	0	911 202 979
Velat luottolaitoksille	119 685 947	71 410 589	191 096 536	113 926 326	73 363 381	187 289 707
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	362 464 067		362 464 067	323 516 676		323 516 676
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	506 031 747	28 219 571	534 251 317	298 870 654		298 870 654
Johdannaissopimukset ja kaupankäyntitarkoituksessa pid. velat	3 266 711	-231 233	3 035 478	-1 875 777	3 409 724	1 533 947
Muut velat	41 254 801		41 254 801	20 225 996		20 225 996
Oma pääoma	87 492 872		87 492 872	79 765 999		79 765 999
Yhteensä	1 120 196 145	99 398 927	1 219 595 071	834 429 874	76 773 105	911 202 979

Valuutan- ja koronvaihtosopimusten valuutat ja nimellismäärät vastaavat valuuttamääriäisten velkojen valuuttoja ja nimellismääriä, joten konsernin valuuttakurssiriski on suojattu.

32 Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot

		2013		2012		
	Luokittelu	Käyvän arvon määrittämisperiaate	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
Käteiset varat	Lainat ja muut saamiset		560 000	560 000		
Saamiset luottolaitoksilta	Lainat ja muut saamiset	B	60 847 407	60 847 407	10 708 389	10 708 389
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	Lainat ja muut saamiset	B	977 893 455	980 469 989	725 046 154	729 771 462
Saamistodistukset	Myytavissä olevat rahoitusvarat	B	1 999 440	1 999 440	1 300 000	1 300 000
Osakkeet ja osuudet	Myytavissä olevat rahoitusvarat	B	113 435	113 435	113 435	113 435
Johdannaissopimukset		B			90 520	90 520
Yhteensä			1 041 413 737	1 043 990 271	737 258 497	741 983 805
Velat luottolaitoksille	Muut velat	B	191 096 536	191 096 536	187 289 707	187 289 707
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	Muut velat	B	362 464 067	362 895 410	323 516 676	323 480 077
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	Muut velat	B	534 251 317	534 251 317	298 870 654	298 870 654
Johdannaissopimukset		B	3 035 478	3 035 478	1 533 947	1 533 947
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	Muut velat	B	21 834 651	21 834 651	680 000	680 000
Yhteensä			1 112 682 049	1 113 113 391	811 890 984	811 854 384

Johdannaissopimukset koostuvat suojaamistarkoituksessa solmituista koron- ja valuutanvaihtosopimuksista eri vastapuolien kanssa.

Velat luottolaitoksille koostuvat pääosin vaihtuvakorkoisista, vakuudettomista pitkäaikaisista velkakirjalainoista eri vastapuolien kanssa.

Velat yleisölle ja julkisyhteisöille koostuvat ottolainauksesta yleisöltä sekä eräiden yksittäisten vastapuolten kanssa solmituista pitkäaikaisista rahoitussopimuksista.

Käyvän arvon määrittämisperiaatteet:

A: Noteerattu hinta toimivilta markkinoilta

B: Muu kuin noteerattu, todettavissa oleva hinta

C: Ei todettavissa oleva markkinahinta

33 Rahoitusvarojen ja -velkojen netottaminen

			Rahamäärät joita ei ole netotettu taseessa			
	Taseeseen merkittyjen rahoitusvelkojen bruttomäärä	Taseeseen merkittyjen netotettujen rahoitusvarojen bruttomäärä	Taseessa esitettävät nettorahoitusvelat	Rahoitus-instrumentit	Saatu käteisvakuus	Nettomäärä
31.12.2013						
Johdannaisvelat	4 630 073	1 594 595	3 035 478	-	-	3 035 478
31.12.2012						
Johdannaisvelat	4 583 887	3 049 940	1 533 947	- 90 520	-	1 443 427

Edellä mainittuihin johdannaissopimuksiin, joita koskee toimeenpantavissa oleva yleinen nettoutusjärjestely tai muu vastaavanlainen järjestely, liittyy kaikissa tapauksissa konsernin ja vastapuolen välinen sopimus, jonka mukaan kyseiset rahoitusvarat ja -velat saadaan selvittää nettomääräisesti, molempien osapuolten valitessa tämän tavan. Jos tällaista valintaa ei tehdä, rahoitusvarat ja -velat selvitetään bruttomääräisesti. Jos toinen osapuoli laiminlyö velvoitteensa täyttämisen, kumpikin osapuoli on oikeutettu kaikkien tällaisten rahamäärien nettomääräiseen selvittämiseen.

34 Konsernitilinpäätökseen sisältyvät eliminoimattomat erät, joiden vastapuolena on samaan konserniin kuuluva tytär- tai osakkuusyhtiö

	2013	2012
Tase		
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	383 153,91	396 817,45
Aineelliset hyödykkeet		
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet	5 505 425,42	6 585 574,40
Tuloslaskelmaerät		
Korkotuotot	6 718,46	7 299,35
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot/vastikkeet	-134 606,24	-209 152,72

35 Peruspääoma

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin emoyhtiön peruspääoma on sen sääntöjen mukaan viisi miljoonaa euroa. Ulkopuolelta kootuista varoista muodostetun lisäpääoman määrästä, korosta ja takaisin maksusta ja muista ehdoista päättää Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallitus.

36 Eläkevelvoitteet

Työntekijöiden lakisääteinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutuksella ja se käsitellään IFRS-laskentakäytännön mukaisesti maksuperusteisena järjestelmänä.

Vapaaehtoinen lisäeläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiön A-osastossa ja se käsitellään

etuuspohjaisena järjestelmänä. A-osaston varallisuus ylittää vastuiden määrän.

Vuoden 2010 lopussa eläkesäätiöön perustettiin uusi M-osasto, joka avasi uuden mahdollisuuden kartuttaa vakuutusmaksuilla henkilöstön eläketurvaa.

M-osasto käsitellään maksupohjaisena järjestelmänä.

	2013	2012 uusi tilinpäätöksen laatimisperiaate	2012 aikaisempi tilinpäätöksen laatimisperiaate
Etuus pohjaiset eläkejärjestelyt tuloslaskelmassa			
Työsuoritukseen perustuvat menot	23 169,00	50 426,00	50 426,00
Korkomenot	0,00	0,00	280 625,00
Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettu tuotto	0,00	0,00	-576 554,00
Nettokorko, kulu (+) tai tuotto (-)	-197 682,00	-308 745,00	0,00
Tilikaudella kirjattu nettomääräinen vakuutusmatemaattinen voitto (-) / tappio (+)	-605 680,00	288 743,00	0,00
Hoitokulut	87 853,00	0,00	0,00
Siirto M-osastolle	237 644,00	183 325,00	183 325,00
Eläkekulut (+)/tuotot (-)	-454 696,00	213 749,00	-62 178,00
Etuus pohjaiset eläkejärjestelyt taseessa			
Rahastoitujen veloitteiden nykyarvo	6 800 826,00	6 986 596,00	6 986 596,00
Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo	-13 373 517,00	-13 604 591,00	-13 604 591,00
Ylikate (-)/alicate (+)	-6 572 691,00	-6 617 995,00	-6 617 995,00
Maksusuoritukset järjestelystä (ylikatteen palautus)	400 000,00	500 000,00	500 000,00
Kirjaamattomat vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot	0,00	0,00	-1 028 012,00
Nettomääräinen velka (+)/saaminen (-)	-6 172 691,00	-6 117 995,00	-7 146 007,00
Taseeseen merkityn nettomääräisen velan/saamisen muutos			
Nettomääräinen velka(+)/saaminen (-) 1.1.	-6 117 995,00	-6 903 156,00	-7 655 240,62
Eläkekulut (+)/tuotot (-)	-454 696,00	213 749,00	-62 178,00
Eläkesäätiön emoyhtiölle maksamat hoitokulut		71 412,00	71 412,00
Maksusuoritukset järjestelystä (ylikatteen palautus)	400 000,00	500 000,00	500 000,00
Nettomääräinen velka (+)/ saaminen (-) 31.12.	-6 172 691,00	-6 117 995,00	-7 146 006,62
Järjestelyyn kuuluviin varoihin sisältyvät konsernin omat rahoitusinstrumentit			
Talletukset Suomen AsuntoHypoPankissa	33,02	414 506,36	414 506,36
Tärkeimmät vakuutusmatemaattiset oletukset, %			
Diskonttauskorko	3,25	3,25	3,25
Varojen tuotto-odotus	3,25	3,25	3,25
Tuleva palkankorotusolettamus	3,00	3,00	3,00
Inflaatio	2,00	2,00	2,00

Etuus pohjaisen velvoitteen herkkyys painotetuissa keskeisissä oletuksissa tapahtuville muutoksille

	Oletuksen muutos	Vaikutus etuus pohjaiseen velvoitteeseen	
		Lisäys	Vähennys
Diskonttauskorko	0,50 %	-5,70 %	6,30 %
Palkkojen nousuvauhti	0,50 %	0,40 %	-0,40 %
Eläkkeiden nousuvauhti	0,50 %	5,30 %	4,90 %

Yhden vuoden lisäys odotettavissa olevaan elinikään kasvattaa velvoitetta 3,2%.

KONSERNIN VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT**37 Annetut vakuudet**

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
	Vakuuslaji		
Omasta velasta annetut vakuudet			
Velat keskuspankille	Saamistodistukset	40 633 055,56	40 946 666,67

38 Leasing- ja muut vuokravastuut

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Leasing- ja muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat			
Yhden vuoden kuluessa		39 923,04	26 808,00
Yli vuoden ja enintään viiden vuoden kuluessa		119 769,12	107 232,00
Yhteensä		159 692,16	134 040,00

39 Taseen ulkopuoliset sitoumukset

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset			
Takaukset ja muut vastuut		2 181 921,00	2 181 921,00
Myönnetty, mutta nostamattomat luotot		107 700 259,56	88 173 697,76
Osaomisteisten asuntojen mahdolliset lunastukset		761 551,42	1 318 247,88
Yhteensä		110 643 731,98	91 673 866,64

TILINTARKASTAJAN PALKKIOTA KOSKEVAT LIITETIEDOT**40 Tilintarkastuspalkkiot**

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Tilintarkastajalle maksetut palkkiot tilintarkastuksesta		70 500,82	42 616,98
Tilintarkastajalle maksetut palkkiot veroneuvonnasta		0,00	0,00
Muista palveluista		52 564,75	6 935,63
Yhteensä		123 065,57	49 552,61

KONSERNIN HENKILÖSTÖÄ JA LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT**41 Henkilöstön lukumäärä**

	<u>2013</u>		<u>2012</u>	
	Keskimääräinen lukumäärä	Tilikauden lopussa	Keskimääräinen lukumäärä	Tilikauden lopussa
Vakinainen kokoaikainen henkilöstö	35	44	27	30
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	2	2	2	2
Määräaikainen henkilöstö	1	3	1	1
Yhteensä	38	49	30	33

42 Johdolle maksetut palkat ja palkkiot

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Toimitusjohtajan ja varatoimitusjohtajan kokonaispalkat	333 816,00	509 000,00

Irtisanomistilanteessa toimitusjohtajalle ja varatoimitusjohtajalle maksetaan 6 kk:n irtisanomisajan palkan lisäksi 4 kk:n kokonaispalkka. Toimitusjohtajalla ja hallituksen jäsenillä on oikeus työntekijäin eläkelain (TyEL) mukaiseen peruseläketurvaan.

Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja kuuluvat Hypon henkilöstön ohjaus- ja kannustinjärjestelmään, josta heillä on mahdollisuus ansaita enintään 20 viikon palkkio. Maksettuihin kokonaispalkkioihin ei sisälly palkkioita, koska toimitusjohtajan palkkio suoritettiin ohjaus- ja kannustinjärjestelmän mukaisesti kokonaisuudessaan 12 viikon palkkiota vastaavana vakuutusmaksuna Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön M-osastolle. Varatoimitusjohtajalle ei maksettu lainkaan palkkioita. Toimitusjohtajan tai varatoimitusjohtajan kohdalla suoritettu vakuusmaksu on yksipuolisesti peruutettavissa tulosvuotta seuraavien 3 vuoden aikana Hypoteekkiyhdistyksen hallituksen tekemän päätöksen perusteella.

Hallitus	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Pj:n vuosipalkkio	11 724,56	11 477,28
Varapj:n vuosipalkkio	9 995,50	9 788,15
Kokouspalkkiot	30 130,00	28 380,00
Jäsenten vuosipalkkiot	<u>39 973,84</u>	<u>39 402,52</u>
Yhteensä	91 823,90	89 047,95

Hallintoneuvosto		
Pj:n vuosipalkkio	5 805,00	4 305,00
Varapj:n vuosipalkkio	3 311,25	2 150,00
Muut, vuosipalkkio	24 235,50	22 605,00
Kokouspalkkiot/Tarkastajat	<u>1 620,00</u>	<u>3 120,00</u>
Yhteensä	34 971,75	32 180,00

Yksittäisille jäsenille maksetut palkat ja palkkiot palkkiolajeineen käyvät ilmi vuoden 2013 palkka- ja palkkioselvityksestä, joka on julkistettu Hypon kotisivuilla www.hypo.fi/hypo/johtaminen ja hallinnointi.

43 Johdolle ja muulle lähipiirille myönnetyt luotot

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	Muutos
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	591 137,21	399 780,03	191 357,18
Hallitus	664 841,64	688 837,64	-23 996,00
Hallintoneuvosto	<u>2 734 124,89</u>	<u>3 239 393,03</u>	-505 268,14
Yhteensä	3 990 103,74	4 328 010,70	-337 906,96

44 Johdon ja muun lähipiirin talletukset

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	Muutos
Tj, vtj, hallitus ja hallintoneuvosto	962 252,60	934 279,50	27 973,10
Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiö	<u>177 422,08</u>	<u>683 006,76</u>	-505 584,68
Yhteensä	1 139 674,68	1 617 286,26	-477 611,58

Johdolle myönnetty lainat on tehty henkilökuntaetuisina ja talletukset markkinaehtoisina.

45 Tytär- ja osakkuusyhtiöille myönnetty luotot

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bostadsaktiebolaget Taos	1 263 721,18	1 395 955,46
As Oy Vanhaväylä 17	475 886,36	491 859,04

Lainat on myönnetty markkinaehdoin.

**KONSERNIN OSAKEOMISTUKSIA KOSKEVAT
LIITETIEDOT**

46 Tietoja tytär- ja osakkuusyhtiöistä

	2013						
	Koti- paikka	Omistus- osuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos	Varat	Velat	Tuotot
Tytäritykset							
Suomen AsuntoHypoPankki Oy	Helsinki	100,0					
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	59,4					
Tytäritykset, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen							
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	80,4	1 031 522,02	9 867,88	1 532 126,98	500 604,96	38 059,90
Osakkuusyhtiöt							
As Oy Eiran Helmi	Helsinki	26,8	2 363 629,85	0,55	2 367 706,49	4 076,64	73 331,92
As Oy Kulosaaren Puistotie 40	Helsinki	26,5	497 396,69	-5 060,21	860 117,68	362 720,99	81 480,76
As Oy Mäkipellontie 4	Helsinki	30,0	159 544,26	-583,87	162 600,61	3 056,35	31 526,04
As Oy Hyvinkään Munckinkatu 30	Hyvinkää	25,0	569 977,23	133,48	573 911,22	3 933,99	10 018,81

Tilikauden tulos ja oma pääoma on ilmoitettu yhtiön saatavilla olleen viimeksi vahvistetun tilinpäätöksen mukaisena.

Bostadsaktiebolaget Taoksen yhtiöjärjestys sisältää määräyksen, jonka mukaan yhdellä osakkeenomistajalla voi olla korkeintaan 20% äänistä.

	2012						
	Koti- paikka	Omistus- osuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos	Varat	Velat	Tuotot
Tytäritykset							
Suomen AsuntoHypoPankki Oy	Helsinki	100,0					
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	59,4					
Tytäritykset, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen							
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	80,4	980 731,38	-181 007,89	1 552 584,44	571 853,06	49 913,56
Osakkuusyhtiöt							
As Oy Eiran Helmi	Helsinki	42,7	2 363 629,30	0,40	2 366 767,24	3 137,94	89 552,00
As Oy Kulosaaren Puistotie 40	Helsinki	37,9	450 904,49	-79,48	865 828,53	414 924,04	82 103,09
As Oy Mäkipellontie 4	Helsinki	30,0	160 128,13	-2 349,06	163 529,91	3 401,78	39 210,28
As Oy Hyvinkään Munckinkatu 30	Hyvinkää	25,0	569 843,75	-1 049,19	573 856,22	4 012,47	8 674,11

Tilikauden tulos ja oma pääoma on ilmoitettu yhtiön saatavilla olleen viimeksi vahvistetun tilinpäätöksen mukaisena.

Bostadsaktiebolaget Taoksen yhtiöjärjestys sisältää määräyksen, jonka mukaan yhdellä osakkeenomistajalla voi olla korkeintaan 20% äänistä.

KONSERNIIN KUULUVAA VALVOTTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Suomen Hypoteekkiyhdistys laatii konsernitilinpäätöksen.

Konsernin tilinpäätöksestä on saatavissa jäljennös Suomen Hypoteekkiyhdistyksestä, Yrjönkatu 9 A, 00120 Helsinki tai se on tilattavissa puhelimitse (09) 228 361 tai sähköpostitse hypo@hypo.fi.

KONSERNIN VAKAVARAISUUTTA JA RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Riskinkantokyky

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konsernin (jälj. Hypo-konserni tai konserni) tulee olla riskinkantokykyinen suhteessa liiketoimintansa sekä toimintaympäristönsä riskeihin. Riskinkantokyky muodostuu liiketoiminnan kannattavuudesta, pääomien laadusta ja määrästä sekä laadullisista tekijöistä, joihin kuuluvat luotettava hallinto, tehokas vakavaraisuuden hallinta sekä toimiva sisäinen valvonta.

Luotettava hallinto

Luotettava hallinto tarkoittaa konsernin toimintojen järjestämistä siten, että konsernia johdetaan terveiden ja varovaisten liiketoimintaperiaatteiden mukaisesti siten, että liiketoimintaan liittyvät vastuut ja raportointisuhteet ovat selkeät. Konsernin hallinto on järjestetty emoyhtiöön Suomen Hypoteekkiyhdistykseen (jälj. Hypo) ja se kattaa myös tytäryhtiön Suomen Asuntopankki Oy:n (jälj. pankki) toiminnot. Konsernin hallinnon lisätiedot löytyvät konsernin tilinpäätöksen liitetiedoista sekä Hypon verkkosivuilta osoitteesta http://www.hypo.fi/johtaminen_ ja_hallinnointi.

Vakavaraisuuden hallinta

Vakavaraisuuden hallinnan päätehtävänä on varmistaa, että konsernin omien varojen määrä, laatu ja kohdentuminen riittävät jatkuvasti kattamaan konsernin toimintaan kohdistuvat olennaiset riskit.

Finanssivalvonta on vuonna 2009 myöntänyt konsernin emoyhtiölle Hypolle luvan jättää soveltamatta vakavaraisuuden hallinnan menettelytapoja koskevia vaatimuksia erikseen tytäryhtiönä toimivaan pankkiin. Tästä johtuen pankin vakavaraisuuden hallintaa ja riskien hallintaa koskevat menettelytavat on integroitu osaksi konsernin vakavaraisuuden hallintaa. Sisäisessä omien varojen riittävyuden arvioinnissa (ICAAP) omien varojen kohdentamiset suoritetaan konsernitasolla, sekä Hypon että pankin liiketoiminta huomioiden.

Konsernin vakavaraisuuden hallinnan tavoite on säilyttää konsernin kannattavuus riittävällä tasolla suhteessa liiketoiminnasta aiheutuviin riskeihin. Kannattavuus kerryttää vuositulosten muodossa omia varoja, joita käytetään konsernissa edelleen kilpailukykyisen liiketoiminnan kehittämiseen.

Uuden vakavaraisuutta koskevan sääntelyn 1.1.2014 alkaneen asteittaisen voimaantulojakson myötä vakavaraisuuden arvioinnissa on siirrytty käyttämään pelkästään ydinpääomaa (Common Equity Tier 1, CET1), jonka määrälle suhteessa riskipainotettuihin saamisiin on asetettu sisäinen minimimitavoite sekä seurantaraja.

Konsernissa sovelletaan luotto- ja operatiivisen riskin pääomatarpeen laskennassa uutta Basel III –vakavaraisuuskehikkoa. Omien varojen vähimmäismäärä luottoriskille lasketaan standardimenetelmällä. Operatiiviselle riskille kohdennettava omien varojen vähimmäismäärä lasketaan perusmenetelmällä.

Konserni arvioi riskiasemaansa ja ylläpitää riskipuskureita omien varojen vähimmäisvaatimusten lisäksi vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jäävillä riskialueilla, joista määrällisesti merkityksellisimmät ovat markkinariskit sekä asuntojen omistuksiin liittyvä hinnanalentumisen riski.

Omia varoja ja niiden vähimmäisvaatimusta koskevat tiedot on esitetty alla olevassa taulukossa. Vakavaraisuus 31.12.2013 oli 18,4 prosenttia ja ydinpääomalla laskettu vakavaraisuus 14,0 prosenttia (vuotta aiemmin 17,0 ja 15,9 %).

Konserni arvioi omien varojen ylijäämän olevan sekä määrällisesti että laadullisesti hyvällä tasolla kattamaan myös vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jäävät toiminnan ja toimintaympäristön riskit.

Omat varat ja vakavaraisuus

	2013	2012
Oma pääoma, kirjanpidon mukainen	87 492 872	80 542 148
Ensisijaisiin omiin varoihin tehtävät oikaisut		
IFRS-standardien vaikutus (IAS 19)	-4 660 400	-5 391 977
Aineettomat hyödykkeet	-739 051	-338 634
Toissijaisiin omiin varoihin tehtävät oikaisut		
Käyvän arvon rahasto, rahavirtojen suojauksesta	2 964 097	3 664 129
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	20 340 000	680 000
Omat varat, vakavaraisuuslaskennan mukainen,	105 397 518	79 155 667
josta ensisijaiset omat varat		
Peruspääoma	5 000 000	5 000 000
Vararahasto	22 790 379	22 789 424
Käyttörahassto	22 923 500	22 923 500
Edellisten tilikausien voitto	34 261 136	29 196 308
Vanha FAS:in mukainen arvonkorotusrahasto	-4 077 010	-4 457 000
IFRS-standardien vaikutus (IAS 19)	-4 660 400	-5 391 977
Tilikauden voitto	4 889 656	4 082 430
Aineettomat hyödykkeet	-739 051	-338 634
Ensisijaiset omat varat yhteensä	80 388 210	73 804 051
josta toissijaiset omat varat		
Vanha FAS:in mukainen arvonkorotusrahasto	4 077 010	4 457 000
Käyvän arvon rahasto, myytävissä olevat rahoitusvarat	592 298	214 615
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	20 340 000	680 000
Toissijaiset omat varat yhteensä	25 009 308	5 351 615
Omien varojen vähimmäisvaatimus		
Luotto- ja vastapuoliriskin kattamiseksi	43 905 000	35 627 000
Operatiivisen riskin kattamiseksi	1 921 000	1 622 000
Omien varojen vähimmäisvaatimus yhteensä	45 826 000	37 249 000
Omien varojen ylijäämä	59 571 518	41 906 667
Riskipainotetut saatavat ja sitoumukset	548 816 000	445 341 000
Vakavaraisuus %, ensisijaiset omat varat	14,0	15,9
Vakavaraisuus %	18,4	17,0

Pääomia kohdennetaan ja riskipuskurien riittävyyttä testataan konsernitason säännöllisesti tekemällä ennakoivaa tarkastelua omien varojen riittävyydestä stressitestein. Tässä tarkastelussa otetaan huomioon konsernin kasvustrategian mukaiset varainhallinnan ja talletusvarainhankinnan tavoitteet sekä tietyt ulkopuoliset, mahdollisesti toteutuvat toimintaympäristön muutokset. Omien varojen riittävyys suhteessa kasvutavoitteisiin otetaan ennakoivasti huomioon myös liiketoimintastrategiassa sekä liiketoiminnan ohjauksessa ja suunnittelussa.

Konserni julkistaa riskinkantokyvyn analysoimiseksi tarvittavat olennaiset vakavaraisuuden ja riskien hallinnan tiedot vuosittain osana tilintarkastettua konsernitilinpäätöstä ja siihen liitettyä toimintakertomusta.

Riskienhallinta ja sisäinen valvonta

Riskienhallinnalla ja sisäisellä valvonnalla tarkoitetaan taloudellisen ja muun valvonnan toteuttamiseksi suoritettavia liiketoiminnan omia riskienhallinnallisia ja muita kontroleja sekä liiketoiminnasta riippumattomien riskienhallinnan, säännösten noudattamisen valvontaan keskittyvän compliance-toiminnan ja sisäisen tarkastuksen toimenpiteitä.

Liiketoiminnan omat kontrollit

Hypon toimiva johto ja henkilöstö toteuttavat konsernin riskienhallintaa ja sisäistä valvontaa käytännössä ylimmän johdon vahvistamien tulostavoitteiden, riskinottoa koskevien valtuutusten ja ohjeiden mukaisesti. Konserniyhtiöiden hallitukset ovat aktiivisesti myös itse mukana liiketoiminnassa toteuttaen omalta osaltaan sisäistä valvontaa.

Riskinotto liittyy olennaisesti luottolaitostoimintaan. Konsernin riskienhallinnan tavoite on ylläpitää tervettä liiketoimintaa siten, että liiketoimintaprosesseissa suoritetaan sovitut kontrollit, tekemällä liiketoimintaan liittyvät riskit näkyviksi ja tiedostetuiksi sekä estää merkittävien riskien toteutuminen ja niistä aiheutuvien menetysten syntyminen. Riskienhallinnalla pyritään lisäksi varmistamaan, että kaikki merkittävät riskit, jotka voivat haitata konsernin strategian ja tavoitteiden toteutumista, tunnistetaan, kartoitetaan, mitataan ja arvioidaan säännöllisesti ja että riskipuskurit pidetään riittävinä.

Riskienhallinta, compliance-toiminta ja sisäinen tarkastus

Hypon riskienhallintajohtaja vastaa riskienhallinnan järjestämisestä, kehittämisestä sekä riskinoton valvonnasta ja raportoinnista kaikilla konsernin liiketoiminnan osa-alueilla. Riskienhallintajohtaja toimii myös compliance-toiminnan vastuuhenkilönä ja konserniyhtiöiden sisäisenä tarkastajana. Sisäiset tarkastukset toteutetaan tarkastussuunnitelman mukaisesti sekä tarvittavin erillistarkastuksin. Compliance-toiminta sisältää mm. riskienhallintajohtajan säännöllisen raportoinnin säädösympäristön tiedossa olevista muutoksista. Riskienhallintajohtaja raportoi havainnoistaan säännöllisesti suoraan konserniyhtiöiden toimivalle ja ylimmälle johdolle konsernille sovitettuun riskienhallintakehikkoon perustuvilla riskikatsauksilla.

Seuraavassa on selvitys keskeisimmistä konsernin liiketoimintaan vaikuttavista riskeistä ja niiden hallintakeinoista.

Luottoriski

Luottoriski syntyy, kun luotonsaaja ei pysty vastaamaan velvoitteistaan eikä luoton vakuus riitä kattamaan luotonantajan saatavaa. Vastapuoliriski käsitellään osana luottoriskiä. Luottoriski ilmenee toteutuessaan viime kädessä arvonalentumistappioiden muodossa.

Luottoriski on keskeisin Hypo-konsernin liiketoiminnan riskeistä.

Luotonanto

Konsernin keskeisin liiketoiminta-alue on luotonanto, joka keskittyy kotitalouksille ja asunto-osakeyhtiöille turvaavaa asunto- tai asuinkiinteistövakuutta vastaan myönnettäviin luottoihin. Vakuudettomia luottoja ei myönnetä. Luotonanto perustuu asiakkaan luottokelpoisuuteen, riittävään lainanhoitokykyyn ja turvaavaan vakuuteen. Lisäksi rahoitettavan hankkeen tulee kokonaisuutena olla perusteltu. Poikkeamat luotonmyöntökriteereistä arvioidaan ja päätetään luotonmyöntötoiminnassa erikseen ohjeistetuissa toimintaprosesseissa.

Luottojen vakuudeksi edellytetään lähtökohtaisesti asunto-osakkeita tai asuinkiinteistöön vahvistettuja panttikirjakiinnityksiä. Vakuudeksi hyväksytään pääsääntöisesti asuntovakuustyyppistä riippuen 50 - 70 prosenttia kohteen Hypon asiantuntemuksella itsenäisesti ja riippumattomasti arvioimasta käyvästä arvosta. Käypä arvo tarkoittaa lähtökohtaisesti kohteesta riippumattomien osapuolten välisessä vapaaehtoisessa kaupassa saatava hintaa. Hypon luotonantotoiminnassa työskentelevästä henkilöstöstä lähes kaikki ovat suorittaneet kiinteistönvälittäjiltä edellytettävän LKV-tutkinnon, minkä yhtenä tarkoituksena on vahvistaa Hypon kykyä arvioida vakuuden käypää arvoa itsenäisesti ja riippumattomasti. Asuinkiinteistövakuuksien osalta luotonantajalta edellytetään kohteen vakuutusturvan järjestämistä. Mahdollisten vakuutusmaksujen laiminlyöntien varalta konserni ylläpitää erityisvakuutusta luotonantoon liittyvän vakuusasetmansa turvaamiseksi. Hypon luotonannossa asuntovakuuden tulee sijaita Suomessa.

Luottopäätökset perustuvat ennen päätöksentekoa tehtävään luottopäätösanalyysiin, jonka tekemisessä noudatetaan viranomaisten ohjeita ja määräyksiä sekä konsernin omia, ylimmän johdon vahvistamia ohjeita. Henkilökunnan osaaminen olemassa olevan ohjeistuksen ja sen käytännön soveltamisen osalta varmistetaan koulutuksella, osaamistesteillä sekä sisäisellä valvonnalla. Lisäksi konsernissa hyödynnetään toimivan johdon ja muun johdon jatkuvaa vahvaa osallistumisastetta luotonannon päivittäistoimintaan, luottokannan laatua koskevia riskienhallinnallisia analyysejä sekä sisäisen tarkastuksen säännönmukaisia luotto- ja vakuusprosessin tarkastuksia.

Konsernin luottosalkku on hajautunut koko Suomen alueelle myönnettyihin asuntovakuudellisiin luottoihin, joissa luotonottajana on pääsääntöisesti kotitalous taikka asunto-osakeyhtiö tai vastaava asumisyhteisö. Valtaosa luotonannosta ja vakuuksista suuntautuu kuitenkin kasvukeskuksiin ja erityisesti pääkaupunkiseudulle. Muilta alueilta vakuudeksi hyväksytään vähäisessä määrin lisävakuuksiksi luokiteltavia asuntoja ja vapaa-ajan asuntoja. Yksittäisistä tai samalla toimialalla toimivista vastapuolista aiheutuvien riskikeskittymien syntymistä ja olemassaoloa seurataan jatkuvasti.

Luotonannon keskittyneisyys

	2013	%	2012	%
Luotonanto luotonantajaryhmittäin				
Kotitaloudet	478 237 715	48,9 %	373 468 862	51,5 %
Asuntoyhteisöt	409 754 208	41,9 %	255 356 308	35,2 %
Yksityiset yritykset (asuntosijoittajat)	84 863 917	8,7 %	90 410 005	12,5 %
Muut	5 037 616	0,5 %	5 810 980	0,8 %
Yhteensä	977 893 455	100,0 %	725 046 154	100,0 %
Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan				
Vakituinen asunto	935 944 779	95,7 %	683 255 807	94,2 %
Kulutusluotto	34 388 968	3,5 %	33 827 584	4,7 %
Vapaa-ajan asunto	7 559 708	0,8 %	7 962 762	1,1 %
Yhteensä	977 893 455	100,0 %	725 046 154	100,0 %
Luotonanto maakunnittain				
Uusimaa	809 301 415	82,8 %	585 999 341	80,8 %
Muu Suomi	168 592 040	17,2 %	139 046 812	19,2 %
Yhteensä	977 893 455	100,0 %	725 046 154	100,0 %

Luotonanto maakunnittain perustuu lainansaajan asuinpaikkaan.

Suurten asiakaskokonaisuuksien vastuulimiitit pidetään luottolaitoslainsäädännön mukaista enimmäisrajaa alhaisempina. Tarvittaessa suurten asiakaskokonaisuuksien riskienhallinnassa hyödynnetään hyväksyttävistä luottoriskin vähentämistekniikoista takauksia ja rahoitusvakuuksia.

Luottoriskiä mitataan jatkuvasti sekä luottoriskiä ennakoivilla että luottokannan laatua ja jakaamaa kuvaavilla tekijöillä.

Konsernin omalla laskentamallilla todettu Hypon lainojen saldojen suhdetta vakuuksien viimeksi tallennettuihin käypiin arvoihin osoittavien ns. Loan to Value (LTV) -arvojen painotettu keskiarvo tilikauden päättyessä oli antolainasalkun osalta 49,98 prosenttia (51,03 %). LTV-arvojen laskennassa on huomioitu vain reaalivakuudet, joilla tässä tarkoitetaan panttikirjakiinnityksiä kiinteistöön tai vuokraoikeuteen ja rakennuksiin, asunto-osakkeita tai vastaavia sekä asumisoikeuksia. Lainojen muille vakuuksille kuin reaalivakuuksille, esimerkiksi takauksille, ei laskennassa ole annettu merkitystä.

Maksuvalmiustalletukset ja johdannaiset

Konserniyhtiöiden lyhytaikaisten sijoitusten ja johdannaisaamisten vastapuoliksi hyväksytään luottolaitos- ja yritysvastapuolet, joille ylin johto on vahvistanut vastapuolilimiitin. Limiittien enimmäismäärät pidetään luottolaitoslainsäädännön mukaisia enimmäismääriä alhaisempina.

Muut luottoriskivastapuolet

Muista vastapuolista konsernin omistamien asuntojen vuokraustoiminnassa vuokralaisten luottotiedot ja muut lain mahdollistamat vuokralaisen hyväksyttävyyden kannalta keskeiset tiedot tarkastetaan. Asuntotontteja vuokrataan rakentamislaiheessa pääsääntöisesti vain tunnettujen, pörssinoteerattujen rakennusliikkeiden omistamille asunto-osakeyhtiöille. Vuokralaisten velvoitteiden täyttämistä varmistetaan myös vuokravakuusjärjestelyin.

Pankin harjoittamassa Visa- ja Mastercard-korttiliiketoiminnassa luottoriskin kantavat Hypo-konsernin ulkopuoliset korttipalveluyhtiöt.

Siltä osin kuin konserniyhtiöt suorittavat liiketoimia uuden vastapuolen kanssa keskeisessä palvelussa, vastapuolen luottotiedot ja tausta selvitetään voimassa olevan lainsäädännön mahdollistamalla tavalla.

Luottoriskin vaikutus vakavaraisuuteen

Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan konsernissa Finanssivalvonnan määräysten mukaisella standardimenetelmällä. Standardimenetelmän mukainen omien varojen vähimmäismäärä luottoriskille on katsottu riittäväksi myös konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä.

Luotto- ja vastapuoliriskin enimmäismäärä

	2013		2012	
	Kirjanpitoarvo	Kirjanpitoarvo	Kirjanpitoarvo	Kirjanpitoarvo
	Keskimäärin kauden aikana		Keskimäärin kauden aikana	
Luotonanto				
Erääntymättömät	853 153 608	752 783 788	652 413 968	622 697 074
Erääntyneet 1-2 pv	90 253 749	68 988 230	47 722 711	30 801 602
Erääntyneet 3 pv-1 kk	28 499 126	22 976 764	17 454 403	11 265 571
Erääntyneet 1-3 kk	4 983 099	5 675 773	6 368 448	4 110 378
Järjestämättömät, erääntyneet yli 3 kk	1 003 874	1 045 249	1 086 624	1 144 082
Luotonanto yhteensä	977 893 455	851 469 804	725 046 154	670 018 707
Muut				
Saamiset luottolaitoksilta				
Erääntymättömät	60 847 407	35 777 898	10 708 389	10 921 888
Saamistodistukset				
Erääntymättömät	111 192 618	109 438 848	107 685 079	109 273 376
Osakkeet ja osuudet	113 435	113 435	113 435	113 135
Johdannaissopimukset				
Erääntymättömät		45 260	90 520	252 655
Takaussaatavat ja muut taseen ulkopuoliset saatavat				2 848 100
Muut yhteensä	172 153 459	145 375 441	118 597 422	123 409 154
Järjestämättömät saatavat / luotonanto yhteensä, %	0,10 %		0,15 %	
Erääntyneet 1-2 pv sisältää myös luotot joiden suoritukset ovat viivästyneet maksuliikenneviiveen johdosta. Arvoltaan alentuneet saatavat, tasearvoltaan nolla, ovat yhteensä 315.857,81 euroa (295.732,32). Liitetiedossa 16 sekä tilinpäätöksen laatimisperusteissa on esitetty tietoja luotonantoon liittyvistä arvonalentumiskirjauksista.				

Luotonannon vakavaraisuuslaskennan mukainen vakuusjaottelu

	2013	2012
Valtio, kunta tai rahoitusvakuus, riskipaino 0 %	2,9 %	5,0 %
Talletusvakuus, riskipaino 20 %	1,0 %	0,6 %
Asuntovakuus, riskipaino 35 %	73,9 %	70,9 %
Asuntovakuus, riskipaino 50 %	0,4 %	0,6 %
Asuntovakuus, riskipaino 75 %	3,4 %	4,8 %
Saatava, jonka vakuutta ei ole huomioitu vakavaraisuuslaskennassa tai riskipaino on 100 %	18,3 %	18,3 %
	100,0 %	100,0 %

Muut sijoitukset koostuvat hajautetuista maksuvalmiussijoituksista luottokelpoisiin luottolaitos- ja yritysvastapuoliin. Vastapuolilimiitit vahvistaa hallitus.

Johdannaissopimukset on pääosin tehty noudattaen Suomen Pankkiyhdistyksen johdannaissopimusten yleisiä ehtoja sekä toteutetaan siten,

että saman eräpäivän sopimuskohtaiset kassavirrat saman vastapuolen kanssa voidaan suorittaa nettomääräisinä.

Luotonantoon liittyvien järjestämättömien eli vähintään 90 päivää erääntyneenä ja maksamatta olleiden saamisten kokonaismäärä laski hieman edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan nähden ollen 31.12.2013 yhteensä 1,004 milj. € (1,087 m€), mikä on 0,10 prosenttia lainakannasta (0,15 %). Vuoden 2013 aikana toteutettiin velallisen maksuvaikeuksista johtuneita luottojen tilapäisiä uudelleenjärjestelyjä aiempiin vuosiin verrattuna jonkin verran suurempi määrä.

Arvon alentumistappioita palautui tehtyjä kirjauksia enemmän, kirjausten nettomäärä oli vuonna 2013 0,02 milj. € (-0,03 milj. €). Hallintakeinojen tehokas käyttö, luottoriskin tehokas seuranta ja vähäinen luottotappioiden määrä ilmentävät luottosalkun maltillista riskitasoa.

Ottaen huomioon edellä selostetut luottoriskin hallintakeinot sekä toteutuneiden luottoriskien vähäisen määrän, luottoriskille standardimenetelmällä laskettu vähimmäispääoma riittää hyvin kattamaan luottoriskin pääomatarpeen.

Operatiiviset riskit

Operatiivisella riskillä tarkoitetaan menetyksiä, jotka aiheutuvat häiriöistä, virheistä tai puutteista tietojärjestelmissä, toimintaprosesseissa, henkilöstön toiminnassa taikka ulkoisissa tekijöissä tapahtuvista muutoksista. Operatiivisiin riskeihin kuuluvat myös sopimukselliset ja muut oikeudelliset riskit, jatkuvuussuunnittelu ja varautuminen poikkeusoloihin.

Konsernin liiketoimintaan liittyviä operatiivisia riskejä tunnistetaan, kartoitetaan, mitataan ja arvioidaan jatkuvalla seurannalla ja vakiomuotoisella tapahtumaraportoinnilla, joihin perustetaan myös korjaavat toimenpiteet. Liiketoiminnassa operatiivisia riskejä arvioidaan esimiesten, johtoryhmän ja toimivan johdon toimesta. Hypo-konsernissa on vahvistettu myös operatiivisten riskien hallinnan periaatteet, jotka operatiivisten riskien valvontavastuut on kuvattu ja kohdennettu johtoryhmän jäsenten välillä henkilötasolle.

Konsernin keskeisimmät operatiiviset riskit ovat henkilö-, tietotekniikka- ja yhden toimipaikan riskit. Yhden toimipaikan toimintamallista johtuen liiketoimintaprosesseissa korostuvat etäasioinnille tyypilliset operatiiviset riskit, jotka liittyvät esim. asiakkaan tunnistamiseen, asiakassuhteen aloittamiseen sekä asiain tietoturvan varmistamiseen. Muilta osin liiketoimintaprosesseihin liittyvät keskeiset riskit liittyvät rahoituslalle tyypilliseen tapaan valtuushallintaan ja rikosuhkien torjuntaan niin tietojärjestelmillä kuin henkilötyöllä toteutetuissa prosessin osissa.

Tietojärjestelmiin liittyvä operatiivisia riskejä hallitaan siten, että keskeiset tietojärjestelmät on ulkoistettu alan tunnustetuille toimijoille tai hankittu valmisohjelmistoina. Ne on myös kahdennettu ja sijoitettu pääosin omien toimitilojen ulkopuolelle. Tietojärjestelmien toimintahäiriöistä aiheutuviin riskeihin on varauduttu palvelusopimuksin ja jatkuvuussuunnittelulla. Ohjeistuksen lisäämisellä ja jatkuvalla ylläpitämisellä sekä säännöllisellä koulutuksella on pyritty varmistamaan henkilöstön tietoisuus ja osaaminen toimintaprosesseista ja niiden kriittisistä vaiheista useiden eri osa-alueiden, kuten tietoturvallisuuden, asiakkaan tunnistamis- ja tuntemisjärjestelmien sekä sisäisen valvonnan osalta. Liiketoimintaprosesseissa välttämättömien tietojärjestelmien käyttövaltuuksien ja kontrollien hallintaan kiinnitetään erityistä huomiota valtuushallinnan sekä sisäisen tarkastuksen keinoin. Tietoturvallisuuden tasoa on arvioitu myös ulkoisen auditointipalvelun avulla.

Konsernin koko henkilökunta on emoyhtiö Hypon palveluksessa. Hypon henkilöriskejä hallitaan monipuolisilla vuosittain vahvistettavilla toimenkuvilla ja tasapainoisilla yrityksen tavoitteista johdetuilla henkilökohtaisilla tuloskorteilla, säännöllisellä kaikki henkilöstöryhmät kattavalla koulutuksella ja pienen toimijan toimintaan nähden sopeutetuilla varamiesjärjestelyillä sekä työhyvinvointipanostuksilla ja henkilöstön kannustin- ja sitouttamisjärjestelmällä. Henkilöriskien hallintaan kiinnitetään huomiota myös hajauttamalla osaamista ja vastuuta mahdollisuuksien mukaan useille eri henkilöille organisaatiossa. Konsernin liiketoiminnan vahvan kasvun myötä myös henkilömäärä kasvoi vuoden 2013 aikana.

Yhden toimipaikan riskejä hallitaan mm. toimipaikan oman palo-, vesi- ja murtovahinkosuojauksen avulla. Konserni pitää yllä ajantasaista vakuutusturvaa erilaisten liiketoiminnan häiriötilanteiden, mm. mahdollisten toimitilojen käyttökeltomuustilanteiden varalta. Toimipaikan fyysisen turvallisuuden tasoa on arvioitu myös ulkopuolisen auditointipalvelun avulla.

Uusiin tuote- ja palvelukonsepteihin liittyviä oikeudellisia riskejä hallitaan käyttämällä oman vahvistetun organisaation asiantuntijaresursseja sekä tarpeen mukaan vakioehtoisia sopimuksia ja alalla tunnettujen toimijoiden asiantuntemusta. Uudet tuotteet ja palvelut arvioidaan myös operatiivisten riskien näkökulmasta etukäteen. Liiketoimintaprosessien suunnittelussa kiinnitetään huomiota myös etäasiointiin liittyviin operatiivisiin riskeihin.

Operatiivisen riskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan konsernissa Finanssivalvonnan hyväksymällä ns. perusmenetelmällä. Operatiivisille riskeille perusmenetelmässä kohdennetut omat varat on konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä todettu riittäviksi.

Likviditeettiriskit

Konsernin likviditeettiriskit käsittävät erilaiset rahoitusriskit, jotka kohdistuvat koko toimintaan eli rahoitustaseeseen, sisältäen myös taseen ulkopuoliset erät. Näitä riskejä kartoitetaan, mitataan ja arvioidaan tarkastelemalla taseen korollisten erien keskinäistä rakennetta ja jakaumaa.

Taseen pitkäaikainen eli rakenteellinen rahoitusriski

Taseen pitkäaikaisella eli rakenteellisella rahoitusriskillä tarkoitetaan pitkän aikavälin luotonannon rahoittamiseen liittyvää markkinaehtoisesta varainhankinnasta johtuvaa epävarmuutta. Toteutuessaan riski voi vaarantaa luotonmyönnön jatkumisen ja konsernin rahoitusaseman. Kyky luotonannon jatkamiseen pitkällä aikavälillä on keskeinen tavoite ja lähtökohta konsernin varainhankinnalle ja rakenteellisen rahoitusriskin hallinnalle. Olemassa olevat limiitit pitkäaikaisen varainhankinnan järjestämiseksi ja rahoitusaseman turvaamiseksi pidetään riittävällä tasolla suhteessa liiketoiminnan tavoitteisiin sekä liiketoimintaympäristön aiheuttamaan epävarmuuteen. Talletusvarainhankinnan osuutta kokonaisvarainhankinnasta kasvatetaan strategian mukaisesti. Konsernin emoyhtiöllä Hypolla on myös mahdollisuus toimia keskuspankkirahoituksen vastapuolena. Toteutetuista velkaemissioista sekä käytössä olevista ja käyttämättömistä rahoituslimiiteistä raportoidaan ylimmälle johdolle säännöllisesti.

Pitkäaikaisena toteutetun talletus- ja muun varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta 31.12.2013 oli 59,5 % (52,0 %).

Lyhytaikainen maksuvalmiusriski

Lyhytaikaisella maksuvalmiusriskillä tarkoitetaan konsernin lyhytaikaisten kassavirtojen määrällistä ja ajallista epätasapainoa. Toteutuessaan riski aiheuttaa sen, ettei konserni selviydy maksuvelvoitteistaan. Riskiä hallitaan ylläpitämällä maksuvelvoitteisiin, sääntelyn mukaisiin vähimmäismääriin ja pääomatarpeisiin nähden riittävää likviditeettiä hajauttamalla maksuvalmiussijoitukset likvideihin instrumentteihin vastapuolilimiittien mukaisesti.

Maksuvalmiusriskin hallinnan kannalta riittävän likviditeetin määrää arvioitaessa otetaan huomioon mahdollinen avistaehtoisten talletusten talletuspako, jolloin pankin vaadittaessa takaisinmaksettavista talletuksista nostettaisiin lyhyessä ajassa talletussuojarajan ylittävä osuus. Maksuvalmiussijoitusten ylläpidon ohella maksuvalmiutta turvaa eri vastapuolien kanssa solmitut sitovat limiitit.

Konsernin ylin johto seuraa maksuvalmiuden riittävyttä osana konsernin tulokorttitavoitteita tuloslaskelman ja taseen avulla.

Lyhytaikainen maksuvalmius, joka sisältää rahavarojen lisäksi shekkitili- ja muut sitovat maksuvalmiuslimiitit, oli tilanpäivänä 31.12.2013 yhteensä 205,6 miljoonaa euroa (141,9 milj. €).

Lyhytaikainen maksuvalmius kattoi velka- ja talletussopimuksiin liittyvät maksuvelvoitteet tilinpäätöshetkeä seuraavilta 5,1 kuukaudelta (1,8 kk). Luotonannon kasvutavoitteisiin ja varainhankintaan liittyvät maksuvelvoitteet katetaan lyhytaikaisen maksuvalmiuden lisäksi sitovilla limiiteillä pitkäaikaisesta rahoituksesta tai sijoitustodistus- ja joukkovelkakirjaohjelmiin perustuvilla varainhankintalimiiteillä.

Konsernin tilinpäätöshetkellä voimassa olleisiin velka- ja talletussopimuksiin liittyvät maksuveloitteet, sisältäen johdannaissopimusten nettomääräiset kassavirrat olivat:

Maksuvalmiusriski

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat 2013	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille	40 538 791	44 222 600	106 976 264	3 947 030	195 684 685
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	204 966 941	94 950 002	58 635 878	10 577 798	369 130 618
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	39 591 701	118 163 531	390 828 471	0	548 583 704
Johdannaissopimukset	412 970	399 118	2 515 685	0	3 327 773
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	0	5 088 246	19 113 209	0	24 201 455
Velat Yhteensä	285 510 403	262 823 497	578 069 507	14 524 828	1 140 928 235

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat 2012	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille	21 134 189	23 266 667	140 222 185	2 666 667	187 289 707
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	165 809 402	83 423 190	51 116 130	23 167 954	323 516 676
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	57 164 467	130 917 117	110 789 070		298 870 654
Johdannaissopimukset	0	375 157,00	153 306,00	1 005 484,00	1 533 947
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			680 000	0	680 000
Velat Yhteensä	244 108 058	237 982 130	302 960 691	26 840 105	811 890 984

Jällelelrahoitusriski

Taseen saamisten ja velkojen välinen maturiteettiepätasapaino eli jällelelrahoitusriski aiheuttaa riskin jällelelrahoituskustannusten noususta. Tätä epätasapainoa hallitaan solmimalla mahdollisimman pitkäaikaisia varainhankinnan sopimuksia ottaen huomioon varainhankinnalle asetetut tavoitteet. Luottoja myönnettäessä saamisten maturiteetti on varainhankinnan keskimääräistä maturiteettia pidempi. Talletuskannan vaikutusta varainhankinnan keskimaturiteettiin ja -korkoon seurataan säännönmukaisesti.

Tiettyjen varainhankintasopimusten takaisinmaksut on sidottu vastaavan antolainakantaosuuden muutoksiin, jolloin maturiteettiepätasapainoa kyseisten tase-erien osalta ei synny. Asuntolaina-asiakkaiden alkuperäisiin maksusuunnitelmiin nähden ennenaikaiset lainojen takaisinmaksut johtavat siihen, että taseen saamisten ja velkojen maturiteettiepätasapaino on todellisuudessa vähäisempi kuin luottoja myönnettäessä. Varainhankinnan keskimaturiteettia seurataan konsernitasolla ja se raportoidaan ylimmälle johdolle säännöllisesti.

Velkasopimuksiin pohjautuva keskimaturiteetti oli 31.12.2013 noin 2,2 vuotta (2,1 v).

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä likviditeettiriskit on arvioitu ja niille on vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jäävänä riskinä kohdennettu sisäisessä analyysissä riittäväksi katsottu määrä omia varoja.

Markkinariskit

Markkinariskeillä tarkoitetaan markkinahintojen vaihtelusta aiheutuvaa tulosvaikutteista (liikevoitto, laaja tulos) tappion mahdollisuutta.

Konsernin liiketoimintaan liittyvien korollisten sopimusten markkina-arvon muutos voi johtua yleisen korkotason muutoksesta, vastapuoleen liittyvän luottoriskin muutoksesta, instrumentin vähäisestä tarjonnasta markkinoilla eli likviditeetin puutteesta tai näiden yhdistelmästä. Konsernin tavoitteena on pitää markkina-arvoon arvostettavien tase-erien eli saamistodistusten ja korkojohdannaisten markkina-arvon muutokset sekä korollisten saatava- ja velkaerien nettokorkoriski sellaisilla tasoilla, etteivät ne vaaranna kannattavuus- ja vakavaraisuustavoitteiden saavuttamista. Ylin johto seuraa markkina-arvostusten vaikutusta konsernin toimintoihin ja tunnuslukuihin, kuten konsernin laajaan tulokseen ja käyvän arvon

rahastoon sekä arvioi markkinariskien hallintaa ja toteutusta säännöllisesti. Konsernilla ei ole omaa kaupankäyntivarastoa.

Hintariski eli maksuvalmiussijoitusten ja johdannaisten markkina-arvojen muutos

Taseen muut kuin luotonannon korolliset saatavaerät ovat luonteeltaan maksuvalmiutta ylläpitäviä ja siten lyhytaikaisiksi tarkoitettuja. Saamistodistusten pitoajanjakson aikana tapahtunut markkina-arvon heikentyminen pienentää niistä kerrytettävissä olevia rahavirtoja, jos sijoitus realisoidaan. Saamistodistuksiin liittyvää markkina-arvojen muutosriskiä hallitaan tekemällä maksuvalmiussijoituksia ainoastaan määrä, joka riittävästi turvaa konsernin maksuvalmiutta. Sijoitukset tehdään pääosin vaihtuvakorkoisina ja hajautetusti eri vastapuoliin ylimmän johdon päättämien vastapuolilimiittien mukaisesti.

Johdannaissopimuksia käytetään varainhankinnassa ainoastaan suojaamistarkoituksessa eli konsernin rahoitustaseeseen kohdistuvia markkinariskejä ei lisätä tekemällä johdannaissopimuksia. Korkojohdannaisten markkina-arvon heikkeneminen näkyy juoksuaikanaan omien varojen (käyvän arvon rahaston) ja laajan tuloksen pienentymisenä, kunnes suojausinstrumentin eli korkojohdannaisten tulos tuloutetaan suojauskohteen tuloksen kanssa samanaikaisesti.

Korkoriski

Korkoriskillä tarkoitetaan taseen korollisten saatavien ja velkojen toisistaan poikkeavien määrien, viitekorkojen sekä eriaikaisten korontarkistuspäivien aiheuttamaa pienentävää vaikutusta vuotuiseseen korkokatteeseen (tuloriski) sekä korkoherkkien tase-erien nykyarvoon (taloudellinen riski).

Tuloriskiä mitataan laskemalla mm. kahden (2) prosenttiyksikön yhdensuuntaisen koronmuutoksen vaikutus konsernin korkokatteeseen vuodessa. Tuloriskin hallinnan tavoitteena on ylläpitää rahoitustaseen saamis- ja velkaerät määriltään, viitekoroiltaan ja uudelleenhinnoitteluajankohdiltaan luonnollisen suojauksen avulla sellaisina, että markkinakorkojen heilahtelun vaikutus konsernin korkokatteeseen olisi mahdollisimman vähäinen ja lyhytaikaiseksi jäävä. Korkoriskin hallitsemiseksi konsernin korkoasema pidetään hallituksen hyväksymän markkinariskistrategian mukaisesti mahdollisimman neutraalina luotonmyöntöön nähden etupainoinen varainhankinta tiedostaen. Korollisten saatavien viitekorot määräytyvät asuntolainoissa yleisesti käytettyjen viitekorkojen mukaisesti. Varainhankinnassa toimitaan markkinaehtoisesti ja järjestelystä riippuen viitekorkona käytetään joko 6 tai 12 kuukauden euribor-korkoa tai kiinteää korkoa taseen saatavakannan viitekorkoja ja uudelleenhinnoitteluhetkiä seuraten. Talletusten yleisin viitekorko on Hypo Prime, jonka hinnoittelu seuraa konsernin omilla päätöksillä yleisiä korkotason muutoksia. Ns. luonnollisen suojautumisen jälkeistä avointa korkoriskiä hallitaan suojaamistarkoituksessa tehtyjen johdannaissopimusten avulla neutraalin korkoaseman saavuttamiseksi ennakoidulla aikavälillä.

Taloudellista riskiä mitataan laskemalla mm. kahden (2) prosenttiyksikön yhdensuuntaisen koronmuutoksen vaikutus korkoherkkien tase-erien nykyarvoon eli konsernin taloudelliseen arvoon. Taseen korkoherkkien saatava- ja velkaerien nykyarvoon diskontattujen nettokassavirtojen negatiivinen vaikutus konsernin taloudelliseen arvoon ei saa ylittää asetettua, omiin varoihin suhteutettua enimmäisrajaa.

Korkoriskiä koskevat tiedot

31.12.2013

Uudelleenhinnoittelujakohta (milj. €)	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Vaihtuvakorkoiset						
Saamiset	576,1	651,0	0,0	0,0	0,0	1 227,1
Velat	565,0	643,1	0,0	0,0	0,0	1 208,2
Netto	11,1	7,9	0,0	0,0	0,0	18,9
Kiinteäkorkoiset						
Saamiset	10,7	22,6	67,5	13,3	0,9	115,0
Velat	3,5	26,3	69,3	2,9		102,1
Netto	7,2	-3,7	-1,8	10,4	0,9	12,9
Muut						
Saamiset		11,2				11,2
Velat		11,2				11,2
Netto	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Johdannaissopimukset on esitetty korkoriskiä kuvaavassa taulukossa euromääräisessä nimellisarvossaan, muut saamiset ja velat tasearvoin.

Kussakin korkosidonnaisuutta kuvaavassa ryhmässä esitetään myös johdannaissopimukset joko saamis- tai velkaryhmään yhdisteltyinä.

Vaihtuvakorkoisiin velkoihin sisältyy eriä, jotka ovat luonteeltaan vaadittaessa maksettavia ja ne on oletettu uudelleenhinnoiteltaviksi alle kolmen kuukauden kuluessa.

Erässä "Muut" on esitetty kytkettyjä johdannaisia sisältävät rahoitusinstrumentit.

Herkkyyssanalyysi

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 2% (laskeneet 0,25%), kasvaisi konsernin korkokate avoimesta korkoriskistä johtuen 1,2 miljoonaa (pienentyisi 0,15 milj. €) 12 kuukauden ajanjaksolla. Muutos korkokatteessa aiheutuisi pääosin vaihtuvakorkoisten saatavien uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin. Kahden prosenttiyksikön markkinakorkojen lasku tilinpäätöshetkellä tarkasteltuna kasvattaisi käyvän arvon rahaston negatiivista arvoa 0,3 miljoonalla eurolla.

Hypon taloudellinen arvo puolestaan alenisi 2 prosentin koron noususta 0,1 miljoonaa euroa.

31.12.2012

Uudelleenhinnoittelujakohta (milj. €)	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Vaihtuvakorkoiset						
Saamiset	479,9	445,1	0,0			925,1
Velat	502,9	378,1	0,0	0,0		881,0
Netto	-23,0	67,0	0,0	0,0	0,0	44,1
Kiinteäkorkoiset						
Saamiset	8,3	21,9	73,3	8,7	1,5	113,7
Velat	20,9	43,3	61,0	7,7		132,8
Netto	-12,6	-21,4	12,4	1,1	1,5	-19,1
Muut						
Saamiset		14,9				14,9
Velat		14,9				14,9
Netto	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Johdannaissopimukset on esitetty korkoriskiä kuvaavassa taulukossa euromääräisessä nimellisarvossaan, muut saamiset ja velat tasearvoin.

Kussakin korkosidonnaisuutta kuvaavassa ryhmässä esitetään myös johdannaissopimukset joko saamis- tai velkaryhmään yhdisteltyinä.

Vaihtuvakorkoisiin velkoihin sisältyy eriä, jotka ovat luonteeltaan vaadittaessa maksettavia ja ne on oletettu uudelleenhinnoiteltaviksi alle kolmen kuukauden kuluessa.

Erässä "Muut" on esitetty kytkettyjä johdannaisia sisältävät rahoitusinstrumentit.

Herkkyyssanalyysi

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 2% (laskeneet 2%), kasvaisi konsernin korkokate avoimesta korkoriskistä johtuen 0,4 miljoonaa (pienentyisi 0,4 milj. €) 12 kuukauden ajanjaksolla. Muutos korkokatteessa aiheutuisi pääosin vaihtuvakorkoisten saatavien uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin. Kahden prosenttiyksikön markkinakorkojen lasku tilinpäätöshetkellä tarkasteltuna kasvattaisi käyvän arvon rahaston negatiivista arvoa 0,3 miljoonalla eurolla.

Hypon taloudellinen arvo puolestaan alenisi 2 prosentin koron noususta 0,4 miljoonaa euroa.

Valuuttariski

Valuuttariskillä tarkoitetaan valuuttakurssimuutosten aiheuttamaa tulosvaikutteista tappion mahdollisuutta. Konsernin liiketoiminta on euromääräistä tai sopimuksellisesti euromääräiseksi muunnettua eikä konserni käy valuuttakauppaa omaan lukuunsa. Valuuttamääräisen varainhankinnan valuuttariski hallitaan sulkemalla se sopimuksen

tekohetkellä sopimuksellisesti hyväksytyjen vastapuolien kanssa tehtävillä valuutanvaihtosopimuksilla.

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä markkinariskeistä hintariskille ja tulo-riskille on kohdistettu sisäiseen analyysiin perustuen riittäväksi katsottu määrä omia varoja.

Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit

Konsernin omistamiin asunto-osakkeisiin ja asuntotontteihin kohdistuu arvonalentumis-, tuotto- ja vahingoittumisriski sekä omistusten keskittyneisyyteen liittyviä riskejä.

Lakiin perustuva enimmäismäärä konsernin kiinteistöomistuksille ja niihin tarkemmin säännellyllä tavalla rinnastettaville, kiinteistöyhteisöille myönnettyille luotoille ja takauksille on 13 prosenttia taseen loppusummasta. Tämä raja muodostaa perustan konsernin asunto- ja asuntonttiomistuksiin liittyvien riskien hallinnalle. Sisäistä kiinteistöomistusten enimmäismäärää pidetään sisäisin seurantarajoin lain ehdotonta rajaa alhaisempana ja käytännössä selvästi sitäkin alhaisemmalla tasolla.

Konsernin taseessa olevien kiinteistöomistusten yhteismäärä 31.12.2013 oli 3,8 prosenttia (6,1 %) taseen loppusummasta.

Arvonalentumisriski

Arvonalentumisriski toteutuu, mikäli omistettujen asuntotonttien tai asunto-osakkeiden käyvät hinnat alenevat pysyvästi alhaisemmiksi kuin hankintahinnat. Arvonalentumisriski voi toteutua myös silloin, kun kohde myydään. Arvonalentumisriskin hallitsemiseksi konserni tekee sijoitukset pitkäaikaisina sijoituksina.

Konsernin asunto- ja asuntotonttiomistukset koostuvat vuokralle annetuista kohteista. Valtaosa kohteista sijaitsee Suomen suurimpiin kasvukeskuksiin hajautuneena, pääosin pääkaupunkiseudulla. Ulkomailla sijaitsevia kohteita ei hankita. Konsernin taseesta ilmenevä asuntojen ja asuntotonttien arvo vastaa sijoitusten todellista tai niistä myytäessä vähintään saatavaa arvoa. Huoneisto-omistusten käypä arvo todennetaan tilastotietoja ja oman henkilöstön LKV-osaamista hyödyntäen vuosittain ja tarvittaessa kohdekohtaisesti arviokirjalla. Asuntotonttiomistusten osalta arvonalentumisriski on eliminoitu sopimuksellisesti.

Konserni hyödyntää tasettaan tarjoamalla asiakkailleen monipuolisia asumisratkaisuja, mistä johtuen asunto- ja asuntotonttiomistusten vaihtuvuus on suhteellisen suuri. Kohteiden osto ja myynti sopeutetaan aina vallitsevaan markkinatilanteeseen. Tappiollisia myyntejä pyritään aina välttämään. Pitkälläkin aikavälillä tarkasteltuna tappiolliset myynnit ovat olleet konsernissa erittäin harvinaisia. Myyntivoittojen kokonaismäärä vuositason saattaa vaihdella johtuen siitä, että liiketoimen kohde ja ajoitus määräytyvät useimmiten asiakaslähtöisesti. Lisäksi valittu kirjaustapa, jossa kohteet on arvostettu hankintahintaansa tai sitä alhaisempaan markkina-arvoon, on tosiasiallisesti saanut aikaan tilanteen, jossa tiettyjen omistusten käyvät arvot ovat merkittävästikin korkeammat kuin niiden kirjanpitoarvot.

Asuntojen ja asuntotonttien, pois lukien omassa käytössä olevat tilat, kirjanpitoarvot olivat 31.12.2013 noin 78 % (82 %) arvioiduista käyvistä arvoista. Tilikaudella ei kirjattu omistuksiin kohdistuvia arvonalentumisia.

Tuottoriski, vahingoittumisriski

Tuottoriskillä tarkoitetaan omistuksista saatavien tuottojen alentumista. Tuottoriski toteutuu, mikäli kohteiden vuokrausaste alenee tai vuokrausmarkkinoiden tuottotaso laskee yleisesti. Konsernin omistamien asuinhuoneistojen vuokrasopimuksissa on sovittu vuokrantarkistusten ajoittumisesta, vuokranantajan oikeudesta tarkistaa vuokraa sekä vuokratasojen sitomisesta indekseihin. Tonttivuokrat tarkistetaan vuosittain pohjautuen elinkustannusindeksin kehitykseen siten, että vain indeksin nousu vaikuttaa vuokraan sitä nostavasti.

Tuottoriskiä hallitaan myös ylläpitämällä omistusten hyvää yleiskuntoa ja valikoimalla omistukset vuokrauksen kannalta houkuttelevilta alueilta eli pääosin kasvukeskuksista hyviltä paikoilta. Vahingoittumisriskit on katettu edellyttämällä kohteilta riittävää täysarvovakuutusta ja vuokralaisilta vuokravakuutta.

Vuokrausaste 31.12.2013 oli 95,4 prosenttia (89,9 %).

Asunto- ja asuntotonttisijoituksille asetettu nettotuottotavoite vaihtelee kohteen mukaan 5 - 7 prosentin välillä. Asunto- ja asuntotonttisijoitusten nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna vuonna 2013 oli 6,0 prosenttia (5,3 %). Asuinhuoneistojen neliövokra 31.12.13 oli keskimäärin 18,90 euroa/m²/kk (18,58 euroa/m²/kk).

Keskittyneisyysriski

Konsernin asunto- ja asuntotonttisijoitukset on hajautettu useisiin kohteisiin eri kasvukeskuksissa. Omistuskeskittyymiä yksittäisiin kohteisiin on vähän ja ne huomioidaan liiketoiminnassa tarkasti. Asuntoihin ja asuntotontteihin liittyvän liiketoiminnassa huolehditaan vastapuolten monilukuisuudesta. Tonttikokonaisuuksia rakennusajaksi vuokrattaessa hyväksytään vastapuoliksi pääsääntöisesti vain pörssinoteerattuja, alalla tunnistettuja ja vakiintuneita toimijoita.

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä asuntojen hinnanalentumisriskille on kohdennettu sisäisesti omia varoja.

Strategiset riskit

Strategiset riskit tunnistetaan ja arvioidaan säännöllisesti ja dokumentoidusti osana konsernin ylimmän johdon strategiatyöskentelyä sekä riskienhallinnan seuranta- ja raportointijärjestelmää. Toimintaympäristön suhdanne- ym. vaihteluista johtuvat riskit sekä talletusvarainhankinnan saatavuuteen vaikuttavat riskit ovat luonteeltaan sellaisia, että ne toteutuvat makrotaloudessa tapahtuvien olennaisten muutosten vuoksi ja aiheuttavat konsernin liiketoiminnalle muutosvaatimuksia. Kilpailutilanteeseen liittyvät riskit puolestaan aiheutuvat pääasiassa kilpailijoiden tekemistä ratkaisuista mutta myös omista liiketoiminnallisista valinnoista. Luottolaitosten sääntely- ja valvontaympäristön muutokset aiheuttavat lyhyellä tähtäimellä konsernin resursointiin vaikuttavan sääntelyriskin, jota hallitaan osana strategisia riskejä. Myös mahdollinen konsernin tunnettuuden heikkeneminen luetaan kuuluvaksi strategiaan riskihin.

Kielteiset toimintaympäristön muutokset, kuten talouden voimakkaat suhdannevaihtelut sekä näiden tulemana talletusasiakkaiden varojen siirtyminen talletuksista muihin omaisuusluokkiin ja luottojen kysynnän heikkeneminen aiheuttavat riskin siitä, ettei konsernin liiketoimintatavoitteita saavuteta. Pääomamarkkinoiden kriiseillä on kielteisiä vaikutuksia varainhankinnan, kuten joukkovelkakirjalainojen ja talletusten hinnoitteluun.

Kilpailutilanteen ennakoidaan jatkuvasti tiukkenevan. Konsernin tavoitteena on kuitenkin omilla erikoistuotteillaan, hyvällä palvelulla ja asuntorahoitukseen keskittyvän erikoistoimijan strategiallaan ylläpitää hyvä kilpailuasemansa markkinoilla.

Sääntelyriski tarkoittaa luottolaitostoiminnan sääntely- ja valvontaympäristöön mahdollisesti lyhyelläkin aikavälillä toteutuvia muutoksia. Muutosten toteutuminen nopealla aikataululla lisää hallintoon ja tietotekniikkaan sitoutuvia kustannuksia, jotka konsernin koosta johtuen voivat olla suhteellisesti suurempia kuin kilpailijoilla ja siten heikentää konsernin toiminnan kannattavuutta lyhyellä aikavälillä tarkasteltuna. Ongelmaksi voi muodosta myös emoyhtiö Hypoa koskevan erityislainsäädännön jääminen vaille riittävää huomiota uudessa sääntelyssä ja viranomaisten toiminnassa. Nopeat muutokset saattavat myös hidastaa asiakaspalvelun erikoistuote- ja erikoispalvelukokonaisuuksien markkinoille tuontia ja vaikuttaa konsernin kilpailukykyyn muihin luottolaitostoimijoihin nähden. Sääntelyriskiä hallitaan muutosten toteuttamiseen liittyvien henkilö- ja teknisten resurssien hallinnalla, compliance-toiminnalla ja ylläpitämällä asiallisia suhteita viranomaisiin. Konsernissa kuitenkin tiedostetaan, että pitkällä aikavälillä sääntely- ja valvontaympäristön muutokset takaavat omalta osaltaan sen, että luottolaitostoiminta toimialana on terveellä ja kannattavalla pohjalla.

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä sääntelyriskille on kohdennettu sisäisesti omia varoja, johtuen erityisesti meneillään olevan sääntely-ympäristön murroksen aiheuttamasta epävarmuudesta uuden sääntelyn tulkinnoissa.

Konsernin tunnettuutta kasvatetaan jatkuvasti verkottumalla, näkyvyyttä tasapainoisesti ja eri medioissa kustannustehokkaasti lisäten ja erityisesti hoitamalla yksittäiset asiakaskontaktit aktiivisesti. Tämä on selvästi lisännyt konsernin asiakaskontaktien ja yhteistyökumppaneiden määrää. Tunnettuuden keskeisinä liiketoimintamittareina ovat asiakaskontaktien määrä ja – palautteiden sisältö, joita seurataan säännöllisesti.

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

Euroa	Liitetieto	1.1.-31.12.2013	1.1.-31.12.2012
Korkotuotot	1	17 485 474,61	18 963 738,61
Korkokulut	1	-13 913 998,70	-16 588 190,33
KORKOKATE		3 571 475,91	2 375 548,28
Palkkiotuotot	2	608 476,73	589 634,63
Palkkiokulut	2	-22 524,06	-18 563,90
Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot			
Valuuttatoiminnan nettotuotot	3	-1 699,12	1 075,74
Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	4	103 611,95	14 138,04
Sijoituskiinteistöjen nettotuotot	5	6 402 290,35	5 947 539,08
Liiketoiminnan muut tuotot	6	461 136,27	439 826,30
Hallintokulut			
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-3 306 370,58	-2 563 952,96
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-157 757,16	61 449,99
Muut henkilösivukulut		-99 716,97	-125 677,01
Muut hallintokulut		-2 786 727,18	-2 347 170,36
		-6 350 571,89	-4 975 350,34
Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	8	-144 434,15	-95 580,00
Liiketoiminnan muut kulut	7	-435 884,39	-308 951,07
Arvonalentumistappiot luotoista ja muista saamisista	9	19 142,42	-29 658,38
LIKEVOITTO		4 211 020,02	3 939 658,38
Tilinpäätössiirrot		-3 359 063,23	-2 971 288,50
Tuloverot		-845 177,85	-966 460,39
VARSINAISEN TOIMINNAN VOITTO VEROJEN JÄLKEEN		6 778,94	1 909,49
TILIKAUDEN VOITTO		6 778,94	1 909,49

EMOYHTIÖN TASE 31.12.2013

Euroa	Liitetieto	31.12.2013	31.12.2012
VASTAAVAA			
Käteiset varat	11	560 000,00	0,00
Keskuspankkirahoitukseen oikeuttavat saamistodistukset			
Valtion velkasitoumukset		10 029 500,00	0,00
Muut	14,27,28,29	109 193 177,87	106 385 078,71
		119 222 677,87	106 385 078,71
Saamiset luottolaitoksilta			
Vaadittaessa maksettavat	12,27,28,29	11 999 720,42	1 269 991,69
Muut		43 914 987,90	3 019 037,61
		55 914 708,32	4 289 029,30
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	13,27,28,29	978 334 638,25	725 561 533,52
Saamistodistukset	13,27,28,29		
Julkisyhteisöiltä		0,00	0,00
Muilta		1 999 440,00	1 300 000,00
		1 999 440,00	1 300 000,00
Osakkeet ja osuudet	15,29	4 934,82	4 934,82
Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä	29	6 687 674,01	6 687 674,01
Johdannaissopimukset	16,28	0,00	90 520,00
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot	17,19	493 128,85	57 923,09
Aineelliset hyödykkeet			
Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet ja -osuudet	18,19	42 280 304,24	50 794 312,73
Muut kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	18	2 958 459,26	2 958 459,26
Muut aineelliset hyödykkeet	19	265 179,78	211 803,38
		45 503 943,28	53 964 575,37
Muut varat	20	1 342 283,47	1 349 973,14
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	21	2 666 283,70	3 568 851,81
Laskennalliset verosaamiset	22	765 355,83	1 210 288,20
VASTAAVAA YHTEENSÄ		1 213 495 068,40	904 470 381,97

Euroa	Liitetieto	31.12.2013	31.12.2012
VASTATTAVAA			
VIERAS PÄÄOMA			
Velat luottolaitoksille			
Keskuspankeille		40 000 000,00	40 000 000,00
Luottolaitoksille			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	27,28,29	474 832 614,46	422 734 625,68
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille			
Muut velat			
Muut kuin vaadittaessa maksettavat	27,28,29	47 241 397,62	54 989 075,44
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat			
Joukkovelkakirjalainat	23,27,28,29	417 847 279,96	198 087 944,59
Muut		116 404 037,48	100 782 709,05
		<u>534 251 317,44</u>	<u>298 870 653,64</u>
Johdannaissopimukset ja muut käypankäyntitarkoituksessa pidettävät velat			
Muut velat	28,29	3 035 478,00	1 533 947,00
Muut velat	24	4 557 521,23	3 006 611,74
Siirtovelat ja saadut ennakot	25	3 792 656,86	3 470 475,23
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla			
Muut	26,27,29	21 834 650,64	680 000,00
Laskennalliset verovelat	22	6 685 891,53	7 403 700,36
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ			
Vapaaehtoiset varaukset		28 081 161,20	23 882 332,16
Laskennallinen verovelka		-5 616 232,24	-5 851 171,38
		<u>22 464 928,96</u>	<u>18 031 160,78</u>
OMA PÄÄOMA			
Peruspääoma	30	5 000 000,00	5 000 000,00
Arvonkorotusrahasto	31	4 077 009,89	4 504 174,42
Muut sidotut rahastot			
Vararahasto		25 660 148,92	24 780 046,90
Käyvän arvon rahasto			
Rahavirran suojauksesta		-2 964 097,02	-3 664 129,27
Käypään arvoon arvostamisesta		104 300,88	214 615,25
Vapaat rahastot			
Muut rahastot		22 923 500,00	22 923 500,00
Edellisten tilikausien voitto		-9 029,95	-9 984,69
Tilikauden voitto		6 778,94	1 909,49
		<u>54 798 611,66</u>	<u>53 750 132,10</u>
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		<u>1 213 495 068,40</u>	<u>904 470 381,97</u>

TASEEN ULKOPUOLISET SITOUKUKSET

Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset

Takaukset ja pantit

2 181 921,00

2 181 921,00

Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset

34

Arvopapereiden takaisinostositoumukset

761 551,42

1 318 247,88

Muut

107 700 259,5688 173 697,76

108 461 810,98

89 491 945,64

TASEEN ULKOPUOLISET SITOUKUKSET YHTEENSÄ**110 643 731,98****91 673 866,64**

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen emoyhtiön (jäljempänä Hypo) tilinpäätös on laadittu ja esitetty luottolaitoslain, valtiovarainministeriön asetuksen ja Finanssivalvonnan antamien tilinpäätösmääräysten mukaisesti. Tilinpäätös sisältää tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Lisäksi tilinpäätökseen on liitetty toimintakertomus.

Vakavaraisuutta koskevat tiedot on laadittu ja esitetty Finanssivalvonnan standardin 4.5 mukaisesti. Tiedot on sisällytetty osittain toimintakertomukseen ja osittain tilinpäätöksen liitetietoihin.

Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet noudattelevat valtaosin konsernin laadintaperiaatteita.

Rahoitusinstrumentit

Rahoitusvarat, -velat ja johdannaiset käsitellään emoyhtiössä samoja laskentaperiaatteista noudattaen kuin konsernitilinpäätöksessä.

Aineettomat hyödykkeet

Aineettomat hyödykkeet käsitellään emoyhtiössä samoja laskentaperiaatteista noudattaen kuin konsernitilinpäätöksessä.

Aineelliset hyödykkeet

Sijoituskiinteistöt on valtaosin kirjattu taseeseen hankintamenoon. Tiettyihin kohteisiin aikaisempina vuosina tehtyjen arvonorotusten vastaerät on merkitty omaan pääomaan sisältyvään arvonorotusrahastoon. Tehdyt arvonorotukset tuloutuvat mahdollisen myynnin yhteydessä. Kiinteistöjen mahdollista arvonalentumista tarkastellaan vähintään kerran vuodessa ja mikäli tarvetta arvonalentumiselle ilmenee, tehdään sijoituksesta arvonalentumiskirjaus, jolloin myös aiheettomaksi osoittautunut arvonorotus peruutetaan.

Muilta osin sijoituskiinteistöjen käsittely sekä muiden aineellisten hyödykkeiden käsittely on sama kuin konsernissa.

Vapaaehtoiset varaukset

Vapaaehtoiset varaukset ja niiden muutokset esitetään omana eränään tuloslaskelmassa tilinpäätössiirroissa ja taseessa tilinpäätössiirtojen kertymissä. Varaukset muodostuvat yleisestä tappiovarauksesta, joka on luottolaitostoimintaan liittyviin, yksilöimättömiin luottotappio-, kurssi- ja muihin sellaisiin yleisiin riskeihin varautumista varten muodostettu varaus.

Verot

Tilivuoden verot

Tilivuoden verot perustuvat verotettavaan tuloon, johon vaikuttaa lainakannan muutoksesta johtuvan verotuksessa vähennyskelpoisen yleisen tappiovarauksen muutos.

Laskennalliset verosaatavat ja -velat

Suojaavien johdannaisten ja myytävissä olevien sijoitusten arvostuksesta syntynyt käyvän arvon rahasto, kiinteistösijoitusten arvonkorotuksista syntynyt arvonkorotusrahasto ja yleisestä luottotappiovarauksesta syntynyt vapaaehtoinen varaus on käsitelty taseessa laskennallisilla veroilla oikaistuin arvoin ja vastaerät on kirjattu taseen laskennallisiin verosaamisiin ja verovelkoihin.

Vapaaehtoiset eläke-etuudet

Hypon työntekijöiden vapaaehtoinen lisäeläketurva on järjestetty Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiössä (suljettu vuonna 1991). Eläkesäätiön mahdollisesti maksama ylikatepalautus kirjataan pienentämään tuloslaskelman eläkemenoja.

Vuoden 2010 lopussa eläkesäätiöön perustettiin uusi M-osasto, joka avaa uuden mahdollisuuden kartuttaa tulospalkkioilla henkilöstön eläketurvaa. M-osasto käsitellään maksuperusteisena järjestelmänä. A- ja M-osastojen välisillä siirroilla ei ole vaikutusta Hypon tuloslaskelmaan tai taseeseen.

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMAN 1.1. - 31.12.2013 LIITETIEDOT

1. Korkotuottojen ja -kuluja erittely tase-erittäin

	Samaan konserniin kuuluvalta / -lle	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta		24 037,84
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä		16 189 742,14
Saamistodistukset		1 251 209,61
Muut korkotuotot		20 485,02
Korkotuotot yhteensä	0,00	17 485 474,61
Velat luottolaitoksille	-4 399 401,71	-6 602 976,36
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille		-444 357,19
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat		-5 494 272,65
Johdannaissopimukset		-1 147 006,71
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla		-225 385,79
Muut korkokulut		0,00
Korkokulut yhteensä	-4 399 401,71	-13 913 998,70

2. Palkkiotuotot ja -kulut

Luotonannosta		556 420,58
Lainopillisista tehtävistä		51 725,65
Muusta toiminnasta		330,50
Palkkiotuotot yhteensä		608 476,73
Palkkiokulut, muista		-22 524,06

3. Arvopaperikaupan ja valuuttatoiminnan nettotuotot

Arvopaperikaupan nettotuotot		0,00
Valuuttatoiminnan nettotuotot		-1 699,12
Yhteensä		-1 699,12

4. Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot

Saamistodistusten myyntivoitot		103 611,95
Osakkeiden ja rahasto-osuuksien myyntivoitot		0,00
Yhteensä		103 611,95

5. Sijoituskiinteistöjen nettotuotot

Vuokratuotot		2 853 209,70
Myyntivoitot (-tappiot)		3 686 445,75
Muut tuotot		343 126,82
Maksetut vastikkeet ja hoitokulut		-435 444,80
Poistot		0,00
Arvonalentumiset		0,00
Muut kulut		-45 047,12
Yhteensä		6 402 290,35

6. Liiketoiminnan muut tuotot

Vuokratuotot, omassa käytössä oleva kiinteistöomaisuus		0,00
Muut tuotot		461 136,27
Yhteensä		461 136,27

7. Liiketoiminnan muut kulut

Vuokrakulut		-9 587,50
Omassa käytössä olevien kiinteistöjen kulut		-86 356,42
Muut kulut		-339 940,47
Yhteensä		-435 884,39

8. Poistot ja arvonalentumiset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä

Suunnitelman mukaiset poistot		-144 434,15
-------------------------------	--	-------------

9. Arvonalentumistappiot luotoista ja muista sitoumuksista sekä muista rahoitusvaroista

Saamisista yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	
Sopimuskohtaiset arvonalentumistappiot	-39 307,10
Vähennykset	<u>58 449,52</u>
Yhteensä	19 142,42

10. Tuoteryhmiä ja maantieteellisiä markkina-alueita koskevat tiedot

Yhtiön pääasialliset tuotot muodostuvat antolainauksesta sekä muista asumisen tuotteista ja palveluista. Antolainauksen ja muiden asumisen tuotteiden ja palvelujen katsotaan muodostavan yhden liiketoiminta-alueen asiakaskunnan ja Hypon tarjoamien tuotteiden (osaomistus, käänteinen asuntolaina ja -kauppa, tonttikonsepti) erityispiirteiden vuoksi. Yhtiön toimialue on Suomi.

	Tuottojen yhteismäärä	Liikevoitto	Varat yhteensä	Velat yhteensä	Henkilöstö
Antolainaus ja muut asumisen tuotteet ja palvelut	10 685 855	4 211 020	1 213 495 052	1 136 231 528	38
Muu toiminta	461 136	0	17	0	0

EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT 31.12.2013

11. Käteiset varat

Kassa	560 000,00
-------	------------

12. Saamiset luottolaitoksilta

	Vaadittaessa maksettavat	Muut kuin vaadittaessa maksettavat	Yhteensä
Keskuspankilta	0,00	43 914 987,90	43 914 987,90
Kotimaisilta luottolaitoksilta	11 987 204,05	0,00	11 987 204,05
Ulkomaisilta luottolaitoksilta	<u>12 516,37</u>	<u>0,00</u>	<u>12 516,37</u>
	11 999 720,42	43 914 987,90	55 914 708,32

13. Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä

Yritykset ja asuntoyhteisöt	497 738 124,55
Kotitaloudet	474 681 547,10
Kotitalouksia palvelevat voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	1 917 615,65
Ulkomaat	<u>3 997 350,95</u>
Yhteensä	978 334 638,25
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla	400 760,58
Saamisista tilikaudelle kirjatut arvonalentumistappiot	
Arvonalentumistappiot vuoden alussa	333 840,17
Tilikaudella kirjatut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	39 841,81
Tilikaudella peruutetut saamiskohtaiset arvonalentumistappiot	<u>-57 824,17</u>
Arvonalentumistappiot vuoden lopussa	315 857,81
Saamisista tilikaudelle kirjatut lopulliset luottotappiot	0,00

14. Saamistodistukset

	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä
Julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat saamistodistukset			
Myytavissä olevat			
Valtion velkasitoumukset	10 029 500,00		10 029 500,00
Muiden kuin julkisyhteisöjen liikkeeseen laskemat			
Eräpäivään asti pidettävät			
Pankkien liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat	10 916 373,87		10 916 373,87
Myytavissä olevat			
Sijoitustodistukset			0,00
Yritystodistukset			0,00
Pankkien liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjat	98 276 804,00		98 276 804,00
Muut saamistodistukset	1 999 440,00		1 999 440,00
	121 222		
Saamistodistukset yhteensä	117,87	0,00	121 222 117,87
Saamiset, joilla on huonompi etuoikeus kuin velallisen muilla veloilla			0,00
Saamiset, jotka oikeuttavat keskuspankkirahoitukseen			119 222 677,87

15. Osakkeet ja osuudet

	Julkisesti noteeratut	Muut	Yhteensä	Joista luotto- laitoksissa
Osakkeet ja osuudet, myytävissä olevat	0,00	4 934,82	4 934,82	0,00
Osakkeet ja osuudet, samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä		6 687 674,01	6 687 674,01	6 687 674,01
Osakkeet ja osuudet yhteensä	0,00	6 692 608,83	6 692 608,83	6 687 674,01
Joista hankintamenoon		6 692 008,83	6 692 008,83	

16. Johdannaisopimukset

	Kirjanpitoarvo			
	Vastaavaa	Vastattavaa		
Suojaavat johdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, rahavirtojen suojauslaskentamalli, käypä arvo				3 266 711,00
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, käyvän arvon suojauslaskentamalli, käypä arvo				-231 233,00
Koronvaihtosopimukset, indeksisidonnaiset, käypä arvo			0,00	
Jvk-lainojen kytketyt johdannaiset (suojauksen kohde), käypä arvo				0,00
			0,00	3 035 478,00
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, siirtyvä korko				635 788,41
Yhteensä			0,00	3 671 266,41
Jäljellä oleva maturiteetti	Alle 1 vuotta	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yhteensä
Kohde-etuuksien nimellisarvot	54 240 000,00	110 427 687,66		164 667 687,66
Käypä arvo, vastaavaa				0,00
Käypä arvo, vastattavaa	-956 028,00	3 991 506,00		3 035 478,00

17. Aineettomat hyödykkeet

IT-ohjelmat ja hankkeet	493 128,85
-------------------------	------------

18. Aineelliset hyödykkeet

Sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöosakkeet, tasearvo	
Maa- ja vesialueet	16 625 968,22
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	<u>25 654 336,02</u>
Tasearvo, yhteensä	42 280 304,24
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	54 175 683,19

Muut kiinteistöt ja kiint.yhteisöjen osakkeet, tasearvo	
Omassa käytössä olevat	
Kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja osuudet	<u>2 958 459,26</u>
Tasearvo, yhteensä	2 958 459,26
Muiden kiinteistöjen käypä arvo yhteensä	5 630 247,00

19. Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden muutokset tilikauden aikana

	Aineettomat hyödykkeet	Sij.kiint. ja sij.kiinteistö- osakkeet	Muut kiint. ja kiinteistö- osakkeet	Muut aineelliset hyödykkeet	Aineelliset yhteensä
Hankintameno 1.1.2013	373 972	47 837 594	165 194	1 938 439	49 941 227
Lisäykset	521 561	1 148 329	0	159 172	1 307 502
Vähennykset	0	-8 792 806	0	-47 717	-8 840 523
Siirrot erien välillä	0	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.2013	895 532	40 193 117	165 194	2 049 894	42 408 206
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.2013	316 048	543 777	0	1 726 635	2 270 412
Tilikauden poisto	86 355	0	0	58 079	58 079
Tilikauden arvonalennukset	0	0	0	0	0
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.2013	402 403	543 777	0	1 784 714	2 328 491
Arvonkorotukset 1.1.2013	0	3 500 495	2 793 265	0	6 293 760
Tilikauden arvonkorotusten lisäys	0	0	0	0	0
Tilikauden arvonkorotusten peruutukset	0	-869 532	0	0	-869 532
Kirjanpitoarvo 31.12.2013	493 129	42 280 303	2 958 459	265 180	45 503 943

20. Muut varat

Muut saamiset	1 342 283,47
---------------	--------------

21. Siirtosaamiset ja maksetut ennakot

Korkosaamiset	2 547 999,43
Muut siirtosaamiset	<u>118 284,27</u>
Yhteensä	2 666 283,70

22. Laskennalliset verosaamiset ja -velat

	Versaaminen	Verovelka
Kiinteistösij. arvonkorotusrahas-ton laskennallinen vero		1 019 252,47
Käyvän arvon rahaston laskennallinen vero	765 355,83	50 406,82
Luottotappiovarauksen laskennallinen vero		<u>5 616 232,24</u>
Yhteensä	765 355,83	6 685 891,53

23. Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat

	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
Muut kuin vaadittaessa maksettavat		
Joukkovelkakirjalainat	417 847 280	418 729 571
Sijoitus- ja yritystodistukset	<u>116 404 037</u>	<u>116 700 000</u>
Yhteensä	534 251 317	535 429 571

24. Muut velat

Muut velat	4 557 521,23
------------	--------------

25. Siirtovelat ja saadut ennakot

Korkovelat	3 041 873,04
Saadut ennakkomaksut	41 789,61
Muut siirtovelat	708 994,21
Yhteensä	3 792 656,86

26. Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla

	Kirjanpitoarvo	Nimellisarvo
Muut	21 834 650,64	21 841 000,00

Kirjanpitoarvoltaan 20 miljoonan euron laina on Suomen Hypoteekkiyhdistyksen liikkeeseen laskema Debentuurilaina 7/2013. Laina on euromääräinen ja sen korko on kiinteä 3,75 %.

Laina maksetaan takaisin viidessä yhtä suuressa vuotuisessa erässä alkaen 18.9.2014 ja sen ennenaikaiseen takaisinmaksuun tarvitaan Finanssivalvonnan lupa. Vakavaraisuuslaskennassa velka käsitellään kokonaisuudessaan alemmissa toissijaisissa omissa varoissa.

27. Rahoitusvarojen ja -velkojen maturiteettijakauma

	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	55 914 708					55 914 708
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	13 788 000	54 820 000	261 258 638	238 262 000	410 206 000	978 334 638
Saamistodistukset	23 538 335	4 023 600	85 682 352	7 977 831		121 222 118
Yhteensä	93 241 043	58 843 600	346 940 990	246 239 831	410 206 000	1 155 471 464
Velat luottolaitoksille	242 151 161	129 366 117	130 895 510	3 958 333	8 461 493	514 832 614
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	2 017 703	6 060 000	28 695 786	10 467 908		47 241 398
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	38 405 603	113 240 876	382 604 838			534 251 317
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla		4 300 200	17 534 451			21 834 651
Yhteensä	282 574 468	252 967 193	559 730 585	14 426 241	8 461 493	1 118 159 980

28. Tase-erien erittely koti- ja ulkomaanrahan määräisiin

	Kotimaan raha	Ulkomaan raha	Yhteensä
Saamiset luottolaitoksilta	55 914 708,32		55 914 708,32
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	978 334 638,25		978 334 638,25
Saamistodistukset	121 222 117,87		121 222 117,87
Johdannaissopimukset	0,00		0,00
Muu omaisuus	58 023 603,96		58 023 603,96
Yhteensä	1 213 495 068,40	0,00	1 213 495 068,40
Velat luottolaitoksille	443 422 025,58	71 410 588,88	514 832 614,46
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	47 241 397,62		47 241 397,62
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	506 031 746,60	28 219 570,84	534 251 317,44
Johdannaissopimukset ja käyntitarkoituksessa pid. velat	3 266 711,00	-231 233,00	3 035 478,00
Muut velat	36 870 720,26		36 870 720,26
Oma pääoma+varaukset	77 263 540,62		77 263 540,62
Yhteensä	1 114 096 141,68	99 398 926,72	1 213 495 068,40

Valuutan- ja koronvaihtosopimusten valuutat ja nimellismäärät vastaavat valuuttamääräisten velkojen valuuttoja ja nimellismääriä, joten konsernin valuuttakurssiriski on suojattu.

29. Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot ja kirjanpitoarvot

	Käyvän arvon määrittämisperia- ate	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo Samaan konserniin kuuluvalta
Käteiset varat		560 000,00	560 000,00	
Saamiset luottolaitoksilta	B	55 914 708,32	55 914 708,32	
Saamiset yleisöltä ja julkisyhteisöiltä	B	978 334 638,25	980 911 172,49	1 263 721,18
Saamistodistukset	B	121 222 117,87	121 222 117,87	
Osakkeet ja osuudet	A	4 934,82	4 934,82	
Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä	C	6 687 674,01	6 687 674,01	6 687 674,01
Johdannaissopimukset	B	0,00	0,00	
Yhteensä		1 162 724 073,27	1 165 300 607,51	7 951 395,19
Velat luottolaitoksille	B	514 832 614,46	514 832 614,46	368 247 271,92
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	B	47 241 397,62	47 241 397,62	
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	B	534 251 317,44	534 251 317,44	
Johdannaissopimukset	B	3 035 478,00	3 035 478,00	
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	B	21 834 650,64	21 834 650,64	
Yhteensä		1 121 195 458,16	1 121 195 458,16	368 247 271,92

Käyvän arvon määrittämisperiaatteet:
A: Noteerattu hinta toimivilta markkinoilta
B: Muu kuin noteerattu, todettavissa oleva markkinahinta
C: Ei todettavissa oleva markkinahinta

30. Oman pääoman erät

	Peruspää- oma	Arvon- korotus rahasto	Vara- rahasto	Käyvän arvon rahasto
Oma pääoma 1.1.2013	5 000 000	4 504 174	24 780 047	-3 449 514
Rahavirran suojaukset				
Käyvän arvon muutos				1 023
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				1 147 007
Myytävissä olevat rahoitusvarat				
Käyvän arvon muutos				-50 271
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				-103 612
Kiinteistöjen arvonkorotusten peruutukset		-869 532		
Vapaaehtoisen varauksen muutos				
Varsinaisen kokouksen päätös voittovarojen käyttämiseksi			955	
Liittymismaksut			879 147	
Tilikauden voitto				
Laskennallisten verojen muutos		442 367		-404 430
Oma pääoma 31.12.2013	5 000 000	4 077 010	25 660 149	-2 859 796

	Muut rahastot	Vapaaehtoiset varaukset	Voitto-varat	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2013	22 923 500	18 031 161	-8 076	71 781 293
Rahavirran suojaukset				
Käyvän arvon muutos				1 023
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				1 147 007
Myytavissä olevat rahoitusvarat				
Käyvän arvon muutos				-50 271
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				-103 612
Kiinteistöjen arvonkorotusten peruutus myynnin yhteydessä				-869 532
Vapaaehtoisen varauksen muutos		4 198 829		4 198 829
Varsinaisen kokouksen päätös voittovarojen käyttämiseksi			-955	0
Liittymismaksut				879 147
Tilikauden voitto			6 779	6 779
Laskennallisten verojen muutos		234 939		272 876
Oma pääoma 31.12.2013	22 923 500	22 464 929	-2 251	77 263 541

31. Peruspääoma

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen peruspääoma on sen sääntöjen mukaan viisi miljoonaa euroa. Ulkopuolelta kootuista varoista muodostetun lisäpääoman määrästä, korosta ja takaisin maksusta ja muista ehdoista päättää Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallitus.

EMOYHTIÖN VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

32. Annetut vakuudet

	Vakuuslaji	
Omasta velasta annetut vakuudet		
Velat keskuspankille	Saamistodistukset	40 633 055,56

33. Eläkevastuut

Työntekijöiden pakollinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutuksella ja vapaaehtoinen lisäeläketurva Suomen Hypoteekkiyhdistyksen Eläkesäätiössä. Eläkesäätiöllä ei ole vastuuvajasta. Vuoden 2010 lopussa eläkesäätiöön perustettiin uusi M-osasto, joka avasi uuden mahdollisuuden kartuttaa vakuutusmaksuilla henkilöstön eläketurvaa.

33. Leasing- ja muut vuokravastuut

Leasing- ja muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat	
Yhden vuoden kuluessa	39 923,04
Yli vuoden ja enintään viiden vuoden kuluessa	119 769,12
Yhteensä	159 692,16

34. Taseen ulkopuoliset sitoumukset

Asiakkaan puolesta kolmannen hyväksi annetut sitoumukset	
Takaukset ja muut sitoumukset	2 181 921,00
Asiakkaan hyväksi annetut peruuttamattomat sitoumukset	
Myönnetty, mutta nostamattomat luotot	107 700 259,56
Osaomisteisten asuntojen mahdolliset lunastukset	761 551,42
Yhteensä	110 643 731,98

TILINTARKASTAJAN PALKKIOTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

35. Tilintarkastajan palkkiot toimeksiantoryhmittäin

Tilintarkastuksesta	67 562,64
Veroneuvonnasta	0,00
Muista palveluista	18 375,67
Yhteensä	85 938,31

EMOYHTIÖN HENKILÖSTÖÄ JA JOHTOA KOSKEVAT LIITETIEDOT

36. Henkilöstön lukumäärä

	Keski- määräinen lukumäärä	Tilikauden lopussa
Vakinainen kokoaikainen henkilöstö	34	43
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	2	2
Määräaikainen henkilöstö	1	3
Yhteensä	37	48

37. Johdolle maksetut palkat ja palkkiot

Toimitusjohtajan ja varatoimitusjohtajan kokonaispalkat	333 816,00
---	------------

Irtisanomistilanteessa toimitusjohtajalle ja varatoimitusjohtajalle maksetaan 6 kk:n irtisanomisajan palkan lisäksi 4 kk:n kokonaispalkka. Toimitusjohtajalla ja hallituksen jäsenillä on oikeus työntekijäin eläkelain (TyEL) mukaiseen peruseläketurvaan. Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja kuuluvat Hypon henkilöstön ohjaus- ja kannustinjärjestelmään, josta heillä on mahdollisuus ansaita enintään 20 viikon palkkio. Maksettuihin kokonaispalkkoihin ei sisälly palkkioita, koska toimitusjohtajan palkkio suoritettiin ohjaus- ja kannustinjärjestelmän mukaisesti kokonaisuudessaan 12 viikon palkkiota vastaavana vakuutusmaksuna Suomen Hypoteekkiyhdistyksen eläkesäätiön M-osastolle. Varatoimitusjohtajalle ei maksettu lainkaan palkkioita. Toimitusjohtajan tai varatoimitusjohtajan kohdalla suoritettu vakuusmaksu on yksipuolisesti peruutettavissa tulosvuotta seuraavien 3 vuoden aikana Hypoteekkiyhdistyksen hallituksen tekemän päätöksen perusteella.

Hallitus

Pj:n vuosipalkkio	11 724,56
Varapj:n vuosipalkkio	9 995,50
Kokouspalkkiot	30 130,00
Jäsenten vuosipalkkiot	39 973,84

Yhteensä

91 823,90

Hallintoneuvosto

Pj:n vuosipalkkio	5 805,00
Varapj:n vuosipalkkio	3 311,25
Muut, vuosipalkkio	24 235,50
Kokouspalkkiot/Tarkastajat	1 620,00

Yhteensä

34 971,75

Yksittäisille jäsenille maksetut palkat ja palkkiot palkkiolajeineen käyvät ilmi vuoden 2013 palkka- ja palkkioselvityksestä, joka on julkistettu Hypon kotisivuilla http://www.hypo.fi/johtaminen_ ja_hallinnointi.

38. Johdolle myönnetty luotot

	2013	2012	Muutos
Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja	591 137,21	399 780,03	191 357,18
Hallitus	664 841,64	688 837,64	-23 996,00
Hallintoneuvosto	2 734 124,89	3 239 393,03	-505 268,14
Yhteensä	3 990 103,74	4 328 010,70	-337 906,96

EMOYHTIÖN OSAKEOMISTUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	Kotipaikka	Omistus- osuus, %	Oma pääoma	Tilikauden tulos
Tytäryritykset, jotka yhdistellään konsernitilinpäätökseen				
Suomen Asuntohyppöpankki Oy	Helsinki	100,0		
Bostadsaktiebolaget Taos	Helsinki	54,9		
Tytäryritykset, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen				
As Oy Vanhaväylä 17	Helsinki	80,4	1 031 522,02	9 867,88
Osakkuusyhtiöt, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen				
As Oy Helsingin Eiran Helmi	Helsinki	26,8	2 363 629,85	0,55
As Oy Kulosaaren Puistotie 40	Helsinki	26,5	497 396,69	-5 060,21
As Oy Mäkipellontie 4	Helsinki	30,0	159 544,26	-583,87
As Oy Hyvinkään Muncinkatu 30	Hyvinkää	25,0	569 977,23	133,48

Tilikauden tulos ja oma pääoma on ilmoitettu yhtiön saatavilla olleen viimeksi vahvistetun tilinpäätöksen mukaisena.

KONSERNIIN KUULUVAA VALVOTTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Suomen Hypoteekkiyhdistys laatii IFRS-konsernitilinpäätöksen.

Konsernin tilinpäätöksestä on saatavissa jäljennös Suomen Hypoteekkiyhdistyksestä, Yrjönkatu 9 A, 00100 Helsinki tai tilattavissa puhelimitse (09) 228 361 tai sähköpostitse hypo@hypo.fi.

EMOYHTIÖN VAKAVARAIKUUTTA JA RISKIEN HALLINTAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Riskinkantokyky

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (jälj. Hypo) tulee jatkuvasti olla riskinkantokykyinen suhteessa liiketoimintansa sekä toimintaympäristönsä riskeihin. Riskinkantokyky muodostuu liiketoiminnan kannattavuudesta, pääomien laadusta ja määrästä sekä laadullisista tekijöistä, joihin kuuluvat luotettava hallinto, tehokas vakavaraisuuden hallinta ja toimiva sisäinen valvonta.

Luotettava hallinto

Luotettava hallinto tarkoittaa Hypon toimintojen järjestämistä siten, että Hypoa johdetaan terveiden ja varovaisten liiketoimintaperiaatteiden mukaisesti siten, että liiketoimintaan liittyvät vastuut ja raportointisuhteet ovat selkeät. Hypon hallinto on samalla konsernitason hallinto, joka kattaa myös Hypon tytäryhtiön Suomen Asuntopankki Oy:n (jälj. pankki) ja josta lisätiedot löytyvät Hypon tilinpäätöksen liitetiedoista sekä Hypon verkkosivuilta osoitteesta www.hypo.fi/Johtaminen ja hallinnointi.

Vakavaraisuuden hallinta

Vakavaraisuuden hallinnan päätehtävänä on varmistaa, että Hypon omien varojen määrä, laatu ja kohdentuminen riittävät jatkuvasti kattamaan Hypon toimintaan kohdistuvat olennaiset riskit.

Finanssivalvonta on vuonna 2009 myöntänyt Hypolle luvan jättää soveltamatta vakavaraisuuden hallinnan menettelytapoja koskevia vaatimuksia erikseen tytäryhtiönä toimivaan pankkiin. Tästä johtuen pankin vakavaraisuuden hallintaa ja riskien hallintaa koskevat menettelytavat on integroitu osaksi konsernin vakavaraisuuden hallintaa. Sisäisessä omien varojen riittävyden arvioinnissa (ICAAP) omien varojen kohdentamiset suoritetaan konsernitason, myös pankin liiketoiminta huomioiden.

Konsernin vakavaraisuuden hallinnan tavoite on säilyttää Hypon kannattavuus riittävällä tasolla suhteessa liiketoiminnasta aiheutuviin riskeihin. Kannattavuus kerryttää vuositulosten muodossa omia varoja, joita käytetään Hypossa edelleen kilpailukykyisen liiketoiminnan kehittämiseen.

Uuden vakavaraisuutta koskevan sääntelyn 1.1.2014 alkaneen asteittaisen voimaantulojakson myötä vakavaraisuuden arvioinnissa on siirrytty käyttämään sisäisesti pelkästään ydinpääomaa (Common Equity Tier 1, CET1), jonka määrälle suhteessa riskipainotettuihin saamisiin on asetettu sisäinen minimitaloite sekä seurantaraja.

Hypo soveltaa luotto- ja operatiivisen riskin pääomatarpeen laskennassa uutta Basel III -vakavaraisuuskehikkoa. Omien varojen vähimmäismäärä luottoriskille lasketaan standardimenetelmällä. Operatiiviselle riskille kohdennettava omien varojen vähimmäismäärä lasketaan perusmenetelmällä.

Hypo arvioi riskiasemaansa ja ylläpitää riskipuskureita omien varojen vähimmäisvaatimusten lisäksi vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jäävillä riskialueilla, joista määrällisesti merkityksellisimmät ovat markkinariskit sekä asuntojen omistuksiin liittyvä hinnanalentumisen riski.

Omia varoja ja niiden vähimmäisvaatimusta koskevat tiedot on esitetty alla olevassa taulukossa. Vakavaraisuus 31.12.2013 oli 17,5 prosenttia ja ydinpääomalla laskettu vakavaraisuus 13,2 prosenttia (vuotta aiemmin 16,3 ja 15,2 %).

Hypo arvioi omien varojen ylijäämän olevan sekä määrällisesti että laadullisesti hyvällä tasolla kattamaan myös vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jäävät toiminnan ja toimintaympäristön riskit.

Omat varat ja vakavaraisuus

Oma pääoma, kirjanpidon mukainen	54 798 612
Ensisijaisiin omiin varoihin tehtävät oikaisut	
Vapaaehtoiset varaukset	22 464 929
Aineettomat hyödykkeet	-493 129
Toissijaisiin omiin varoihin tehtävät oikaisut	
Käyvän arvon rahasto, rahavirtojen suojauksesta	2 964 097
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	20 340 000
Omat varat, vakavaraisuuslaskennan mukainen,	100 074 509
josta ensisijaiset omat varat	
Vapaaehtoiset varaukset	22 464 929
Peruspääoma	5 000 000
Vararahasto	25 660 149
Käyttörahasto	22 923 500
Edellisten tilikausien voitto	-9 030
Tilikauden voitto	6 779
Aineettomat hyödykkeet	-493 129
Ensisijaiset omat varat yhteensä	75 553 198
josta toissijaiset omat varat	
Arvonkorotusrahasto	4 077 010
Käyvän arvon rahasto, myytävissä olevat rahoitusvarat	104 301
Velat, joilla on huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	20 340 000
Toissijaiset omat varat yhteensä	24 521 311
Omien varojen vähimmäisvaatimus	
Luotto- ja vastapuoliriskin kattamiseksi	44 211 000
Operatiivisen riskin kattamiseksi	1 523 000
Omien varojen vähimmäisvaatimus yhteensä	45 734 000
Omien varojen ylijäämä	54 340 509
Riskipainotetut saatavat ja sitoumukset	552 637 000
Vakavaraisuus %, ensisijaiset omat varat	13,2
Vakavaraisuus %	17,5

Pääomia kohdennetaan ja riskipuskurien riittävyttä testataan konsernitasolla säännöllisesti tekemällä ennakoivaa tarkastelua omien varojen riittävydestä stressitestein. Tässä tarkastelussa otetaan huomioon Hypon kasvustrategian mukaiset varainhallinnan ja pankin toimesta tapahtuvan talletusvarainhankinnan tavoitteet sekä tietyt ulkopuoliset, mahdollisesti toteutuvat toimintaympäristön muutokset. Omien varojen riittävyys suhteessa kasvutavoitteisiin otetaan ennakoivasti huomioon myös liiketoimintastrategiassa sekä liiketoiminnan ohjauksessa ja suunnittelussa.

Konserni julkistaa riskinkantokyvyn analysoimiseksi tarvittavat olennaiset vakavaraisuuden ja riskien hallinnan tiedot vuosittain osana tilintarkastettua konsernitilinpäätöstä ja siihen liitettyä toimintakertomusta.

Riskienhallinta ja sisäinen valvonta

Riskienhallinnalla ja sisäisellä valvonnalla tarkoitetaan taloudellisen ja muun valvonnan toteuttamiseksi suoritettavia liiketoiminnan omia riskienhallinnallisia ja muita kontroleja sekä liiketoiminnasta riippumattomien riskienhallinnan, säännösten noudattamisen valvontaan keskittyvän compliance-toiminnan ja sisäisen tarkastuksen toimenpiteitä.

Liiketoiminnan omat kontrollit

Hypon toimiva johto ja henkilöstö toteuttavat Hypon riskienhallintaa ja sisäistä valvontaa käytännössä ylimmän johdon vahvistamien tulostavoitteiden, riskinottoa koskevien valtuutusten ja ohjeiden mukaisesti. Hypon hallitus on aktiivisesti myös itse mukana liiketoiminnassa toteuttaen siten omalta osaltaan sisäistä valvontaa.

Riskinotto liittyy olennaisesti luottolaitostoimintaan. Hypon riskienhallinnan tavoite on ylläpitää tervettä liiketoimintaa siten, että liiketoimintaprosesseissa suoritetaan sovitut kontrollit, tekemällä liiketoimintaan liittyvät riskit näkyviksi ja tiedostetuiksi sekä estää merkittävien

riskien toteutuminen ja niistä aiheutuvien menetysten syntyminen. Riskienhallinnalla pyritään lisäksi varmistamaan, että kaikki merkittävät riskit, jotka voivat haitata konsernin strategian ja tavoitteiden toteutumista, tunnistetaan, kartoitetaan, mitataan ja arvioidaan säännöllisesti ja että riskipuskurit pidetään riittävinä.

Riskienhallinta, compliance-toiminta ja sisäinen tarkastus

Hypon riskienhallintajohtaja vastaa riskienhallinnan järjestämisestä, kehittämisestä sekä riskinoton valvonnasta ja raportoinnista Hypon kaikilla liiketoiminnan osa-alueilla.

Riskienhallintajohtaja toimii myös compliance-toiminnan vastuuhenkilönä ja Hypon sisäisenä tarkastajana. Sisäiset tarkastukset toteutetaan tarkastussuunnitelman mukaisesti sekä tarvittavin erillistarkastuksin. Compliance-toiminta sisältää mm. riskienhallintajohtajan säännöllisen raportoinnin säädösympäristön tiedossa olevista muutoksista.

Riskienhallintajohtaja raportoi havainnoistaan säännöllisesti suoraan Hypon toimivalle ja ylimmälle johdolle konsernille sovitettuun riskienhallintakehikkoon perustuvilla riskikatsauksilla.

Seuraavassa on selvitys keskeisimmistä Hypon liiketoimintaan vaikuttavista riskeistä ja niiden hallintakeinoista.

Luottoriski

Luottoriski syntyy, kun luotonsaaja ei pysty vastaamaan velvoitteistaan eikä luoton vakuus riitä kattamaan luotonantajan saatavaa. Vastapuoliriski käsitellään osana luottoriskiä. Luottoriski ilmenee toteutuessaan viime kädessä arvonalentumistappioiden muodossa.

Luottoriski on keskeisin Hypon liiketoiminnan riskeistä.

Luotonanto

Hypon keskeisin liiketoiminta-alue on luotonanto, joka keskittyy kotitalouksille ja asunto-osakeyhtiöille turvaavaa asunto- tai asuinkiinteistövakuutta vastaan myönnettäviin luottoihin. Vakuudettomia luottoja ei myönnetä. Luotonanto perustuu asiakkaan luottokelpoisuuteen, riittävään lainanhoitokykyyn ja turvaavaan vakuuteen. Lisäksi rahoitettavan hankkeen tulee kokonaisuutena olla perusteltu. Poikkeamat luotonmyöntökriteereistä arvioidaan ja päätetään luotonmyöntötoiminnassa erikseen ohjeistetuissa toimintaprosesseissa.

Luottojen vakuudeksi edellytetään lähtökohtaisesti asunto-osakkeita tai asuinkiinteistöön vahvistettuja panttikirjakiinnityksiä. Vakuudeksi hyväksytään pääsääntöisesti asuntovakuustyypistä riippuen 50 - 70 prosenttia kohteen Hypon itsenäisesti ja riippumattomasti arvioimasta käyvistä arvosta. Käypä arvo tarkoittaa lähtökohtaisesti kohteesta riippumattomien osapuolten välisessä vapaaehtoisessa kaupassa saatava hintaa. Hypon luotonantotoiminnassa työskentelevästä henkilöstöstä lähes kaikki ovat suorittaneet kiinteistönvälittäjiltä edellytettävän LKV-tutkinnon, minkä yhtenä tarkoituksena on vahvistaa Hypon kykyä arvioida vakuuden käypää arvoa itsenäisesti ja riippumattomasti. Asuinkiinteistövakuuksien osalta luotonantajalta edellytetään kohteen vakuutusturvan järjestämistä. Mahdollisten vakuutusmaksujen laiminlyöntien varalta Hypo ylläpitää erityisvakuutusta luotonantoon liittyvän vakuusasemansa turvaamiseksi. Hypon luotonannossa asuntovakuuden tulee sijaita Suomessa.

Luottopäätökset perustuvat ennen päätöksentekoa tehtävään luottopäätösanalyysiin, jonka tekemisessä noudatetaan viranomaisten ohjeita ja määräyksiä sekä Hypon omia, ylimmän johdon vahvistamia ohjeita. Henkilökunnan osaaminen olemassa olevan ohjeistuksen ja sen käytännön soveltamisen osalta varmistetaan koulutuksella, osaamistesteillä sekä sisäisellä valvonnalla. Lisäksi Hypossa hyödynnetään toimivan johdon ja muun johdon jatkuvaa vahvaa osallistumisastetta luotonannon päivittäistoimintaan, luottokannan laatua koskevia riskienhallinnallisia analyyskejä sekä sisäisen tarkastuksen säännönmukaisia luotto- ja vakuusprosessin tarkastuksia.

Hypon luottosalkku on hajautunut koko Suomen alueelle myönnettyihin asuntovakuudellisiin luottoihin, joissa luotonantajana on pääsääntöisesti kotitalous taikka asunto-osakeyhtiö tai vastaava asumisyhteisö. Valtaosa luotonannosta ja vakuuksista suuntautuu kuitenkin

kasvukeskuksiin ja erityisesti pääkaupunkiseudulle. Muilta alueilta vakuudeksi hyväksytään vähäisessä määrin lisävakuuksiksi luokiteltavia asuntoja ja vapaa-ajan asuntoja. Yksittäisistä tai samalla toimialalla toimivista vastapuolista aiheutuvien riskikeskittymien syntymistä ja olemassaoloa seurataan jatkuvasti.

Luotonannon keskittyneisyys

Luotonanto luotonantoryhmittäin	Kirjanpitoarvo	%-osuus
Kotitaloudet	478 678 898	49 %
Asuntoyhteisöt	409 754 208	42 %
Yksityiset yritykset (asuntosijoittajat)	84 863 917	9 %
Muut	5 037 616	1 %
Yhteensä	978 334 638	100 %

Luotonanto käyttötarkoituksen mukaan

Vakituinen asunto	936 385 962	96 %
Kulutusluotto	34 388 968	4 %
Vapaa-ajan asunto	7 559 708	1 %
Yhteensä	978 334 638	100 %

Luotonanto maakunnittain

Uusimaa	809 301 415	83 %
Muu Suomi	169 033 223	17 %
Yhteensä	978 334 638	100 %

Luotonanto maakunnittain perustuu lainansaajan asuinpaikkaan.

Suurten asiakaskokonaisuuksien vastuulimitit pidetään luottolaitoslainsäädännön mukaista enimmäisrajaa alhaisempina. Tarvittaessa suurten asiakaskokonaisuuksien riskienhallinnassa hyödynnetään hyväksyttävistä luottoriskin vähentämistekniikoista takauksia ja rahoitusvakuuksia.

Luottoriskiä mitataan jatkuvasti sekä luottoriskiä ennakoivilla että luottokannan laatua ja jakaumaa kuvaavilla tekijöillä.

Konsernin omalla laskentamallilla todettu Hypon lainasaldojen suhdetta vakuuksien viimeksi tallennettuihin käypiin arvoihin osoittavien ns. Loan to Value (LTV) -arvojen painotettu keskiarvo tilikauden päättyessä oli antolainasalkun osalta 49,98 prosenttia (51,03 %). LTV-arvojen laskennassa on huomioitu vain reaali- ja vuokraoikeudet, joilla tässä tarkoitetaan panttikirjakiinnityksiä kiinteistöön tai vuokraoikeuteen ja rakennuksiin, asunto-osakkeita tai vastaavia sekä asumisoikeuksia. Lainojen muille vakuuksille kuin reaali- ja vuokraoikeuksille, esimerkiksi takauksille, ei laskennassa ole annettu merkitystä.

Maksuvalmiustalletukset ja johdannaiset

Konserniyhtiöiden lyhytaikaisten sijoitusten ja johdannaisrahoituksen vastapuoliksi hyväksytään luottolaitos- ja yritys- ja yritysvastapuolet, joille ylin johto on vahvistanut vastapuolilimitin. Limiittien enimmäismäärät pidetään luottolaitoslainsäädännön mukaisia enimmäismääriä alhaisempina.

Muut luottoriskivastapuolet

Muista vastapuolista Hypon omistamien asuntojen vuokraustoiminnassa vuokralaisten luottotiedot ja muut lain mahdollistamat vuokralaisen hyväksyttävyyden kannalta keskeiset tiedot tarkastetaan. Asuntotontteja vuokrataan rakentamisvaiheessa pääsääntöisesti vain tunnettujen, pörssinoteerattujen rakennusliikkeiden omistamille asunto-osa- ja osakeyhtiöille. Vuokralaisten velvoitteiden täyttämistä varmistetaan myös vuokravakuusjärjestelyin.

Siltä osin kuin Hypo suorittaa liiketoimia uuden vastapuolen kanssa keskeisessä palvelussa, vastapuolen luottotiedot ja tausta selvitetään voimassa olevan lainsäädännön mahdollistamalla tavalla.

Luottoriskin vaikutus vakavaraisuuteen

Luottoriskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan Hypossa Finanssivalvonnan määräysten mukaisella standardimenetelmällä. Standardimenetelmän mukainen omien varojen vähimmäismäärä luottoriskille on katsottu riittäväksi myös Hypon sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä.

Luotto- ja vastapuoliriskin enimmäismäärä

	Kirjanpitoarvo	Kirjanpitoarvo Keskimäärin kauden aikana
Luotonanto		
Erääntymättömät	853 594 790	753 262 069
Erääntyneet 1-2 pv	90 253 749	68 988 230
Erääntyneet 3 pv-1 kk	28 499 126	22 976 764
Erääntyneet 1-3 kk	4 983 099	5 675 773
Järjestämättömät, erääntyneet >3 kk	1 003 874	1 045 249
Luotonanto yhteensä	978 334 638	851 948 086
Muut		
Saamiset luottolaitoksilta		
Erääntymättömät	55 914 708	30 101 869
Saamistodistukset		
Erääntymättömät	121 222 118	114 453 598
Osakkeet ja osuudet	6 692 609	6 692 309
Johdannaissopimukset		
Erääntymättömät	0	45 260
Takaussaatavat ja muut taseen ulkopuoliset saatavat	0	0
Muut yhteensä	183 829 435	151 293 036

Järjestämättömät saatavat / luotonanto yhteensä, %

0,10 %

Erääntyneet 1-2 pv sisältää myös luotot joiden suoritusajat ovat viivästyneet maksuliikenneviiveen johdosta.

Arvoltaan alentuneet saatavat, tasearvoltaan nolla, ovat yhteensä 315.857,81 euroa. Liitetiedossa 13. sekä tilinpäätöksen laatimisperusteissa on esitetty tietoja luotonantoon liittyvistä arvonalentumiskirjauksista.

Luotonannon vakavaraisuuslaskennan mukainen vakuusjaottelu

Valtio, kunta tai rahoitusvakuus, riskipaino 0 %	2,9 %
Talletusvakuus, riskipaino 20 %	1,0 %
Asuntovakuus, riskipaino 35 %	73,9 %
Asuntovakuus, riskipaino 50 %	0,4 %
Asuntovakuus, riskipaino 75 %	3,4 %
Saatava, jonka vakuutta ei ole huomioitu vakavaraisuuslaskennassa tai riskipaino on 100 %	18,3 %
	100,0 %

Muut sijoitukset koostuvat hajautetuista maksuvalmiussijoituksista luottokelpoisiin luottolaitos- ja yritysvastapuoliin. Vastapuolilimitit vahvistaa hallitus.

Johdannaissopimukset on pääosin tehty noudattaen Suomen Pankkiyhdistyksen johdannaissopimusten yleisiä ehtoja sekä toteutetaan siten,

että saman eräpäivän sopimuskohtaiset kassavirrat saman vastapuolen kanssa voidaan suorittaa nettomääräisinä.

Luotonantoon liittyvien järjestämättömien eli vähintään 90 päivää erääntyneenä ja maksamatta olleiden saamisten kokonaismäärä laski hieman edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan nähden olleen 31.12.2013 yhteensä 1,004 milj. € (1,087 m€), mikä on 0,10 prosenttia lainakannasta (0,18 %). Vuoden 2013 aikana toteutettiin velallisen maksuvaikeuksista johtuneita luottojen tilapäisiä uudelleenjärjestelyjä aiempiin vuosiin verrattuna jonkin verran suurempi määrä.

Arvonalentumistappioita palautui tehtyjä kirjauksia enemmän, kirjausten nettomäärä oli vuonna 2013 0,02 milj. € (-0,03 milj. €). Hallintakeinojen tehokas käyttö, luottoriskin tehokas seuranta ja vähäinen luottotappioiden määrä ilmentävät luottosalkun maltillista riskitasoa.

Ottaen huomioon edellä selostetut luottoriskin hallintakeinot sekä toteutuneiden luottoriskien vähäisen määrän, luottoriskille standardimenetelmällä laskettu vähimmäispääoma riittää hyvin kattamaan luottoriskin pääomatarpeen.

Operatiiviset riskit

Operatiivisella riskillä tarkoitetaan menetyksiä, jotka aiheutuvat häiriöistä, virheistä tai puutteista tietojärjestelmissä, toimintaprosesseissa, henkilöstön toiminnassa taikka ulkoisissa tekijöissä tapahtuvista muutoksista. Operatiivisiin riskeihin kuuluvat myös sopimukselliset ja muut oikeudelliset riskit, jatkuvuussuunnittelu ja varautuminen poikkeusoloihin.

Hypon liiketoimintaan liittyviä operatiivisia riskejä tunnustetaan, kartoitetaan, mitataan ja arvioidaan jatkuvalla seurannalla ja vakiomuotoisella tapahtumaraportoinnilla, joihin perustetaan myös korjaavat toimenpiteet. Liiketoiminnassa operatiivisia riskejä arvioidaan esimiesten, johtoryhmän ja toimivan johdon toimesta osana operatiivista toimintaa. Hypo-konsernissa on vahvistettu myös operatiivisten riskien hallinnan periaatteet, jotka operatiivisten riskien valvontavastuut on kuvattu ja kohdennettu johtoryhmän jäsenten välillä henkilötasolle.

Hypon keskeisimmät operatiiviset riskit ovat henkilö-, tietotekniikka- ja yhden toimipaikan riskit. Yhden toimipaikan toimintamallista johtuen liiketoimintaprosesseissa korostuvat etäasioinnille tyypilliset operatiiviset riskit, jotka liittyvät esim. asiakkaan tunnistamiseen, asiakassuhteen aloittamiseen sekä asiointin tietoturvan varmistamiseen. Muilta osin liiketoimintaprosesseihin liittyvät keskeiset riskit liittyvät rahoituslalle tyypilliseen tapaan valtuushallintaan ja rikosuhkien torjuntaan niin tietojärjestelmillä kuin henkilötyöllä toteutetuissa prosessin osissa.

Tietojärjestelmiin liittyvä operatiivisia riskejä hallitaan siten, että keskeiset tietojärjestelmät on ulkoistettu alan tunnustetuille toimijoille tai hankittu valmisohjelmistoina. Ne on myös kahdennettu ja sijoitettu pääosin omien toimitilojen ulkopuolelle. Tietojärjestelmien toimintahäiriöistä aiheutuviin riskeihin on varauduttu palvelusopimuksin ja jatkuvuussuunnittelulla. Ohjeistuksen lisäämisellä ja jatkuvalla ylläpitämisellä sekä säännöllisellä koulutuksella on pyritty varmistamaan henkilöstön tietoisuus ja osaaminen toimintaprosesseista ja niiden kriittisistä vaiheista useiden eri osa-alueiden, kuten tietoturvallisuuden, asiakkaan tunnistamis- ja tuntemisjärjestelmien sekä sisäisen valvonnan osalta. Liiketoimintaprosesseissa välttämättömien tietojärjestelmien käyttövaltuuksien ja kontrollien hallintaan kiinnitetään erityistä huomiota valtuushallinnan sekä sisäisen tarkastuksen keinoin. Tietoturvallisuuden tasoa on arvioitu myös ulkoisen auditointipalvelun avulla.

Hypon henkilöriskejä hallitaan monipuolisilla vuosittain vahvistettavilla toimenkuvilla ja tasapainoisilla yrityksen tavoitteista johdetuilla henkilökohtaisilla tuloskorteilla, säännöllisellä kaikki henkilöstöryhmät kattavalla koulutuksella ja pienen toimijan toimintaan nähden sopeutetuilla varamiesjärjestelyillä sekä työhyvinvointipanostuksilla ja henkilöstön kannustin- ja sitouttamisjärjestelmällä. Henkilöriskien hallintaan kiinnitetään huomiota myös hajauttamalla osaamista ja vastuuta tarkoituksenmukaisuuksien käyttäjät huomioiden useille eri henkilöille organisaatiossa. Konsernin liiketoiminnan vahvan kasvun myötä myös Hypon palveluksessa olevien henkilöiden kasvoi vuoden 2013 aikana.

Yhden toimipaikan riskejä hallitaan mm. toimipaikan oman palo-, vesi- ja murtovahinkosuojauksen avulla. Hypo-konserni pitää yllä ajantasaista vakuutusturvaa erilaisten liiketoiminnan häiriötilanteiden, mm. mahdollisten toimitilojen käyttökelvottomuustilanteiden varalta. Toimipaikan fyysisen turvallisuuden tasoa on arvioitu myös ulkopuolisen auditointipalvelun avulla.

Uusiin tuote- ja palvelukonsepteihin liittyviä oikeudellisia riskejä hallitaan käyttämällä oman vahvistetun organisaation asiantuntijaresursseja sekä tarpeen mukaan vakioehtoisia sopimuksia ja alalla tunnettujen toimijoiden asiantuntemusta. Uudet tuotteet ja palvelut arvioidaan myös operatiivisten riskien näkökulmasta etukäteen. Liiketoimintaprosessien suunnittelussa kiinnitetään huomiota myös etäasiointiin liittyviin operatiivisiin riskeihin.

Operatiivisen riskin vakavaraisuusvaatimus lasketaan Hypo-konsernissa Finanssivalvonnan hyväksymällä ns. perusmenetelmällä. Operatiivisille riskeille perusmenetelmässä kohdennetut omat varat on konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä todettu riittäviksi.

Likviditeettiriskit

Hypon likviditeettiriskit käsittävät erilaiset rahoitusriskit, jotka kohdistuvat koko toimintaan eli rahoitustaseeseen, sisältäen myös taseen ulkopuoliset erät. Näitä riskejä kartoitetaan, mitataan ja arvioidaan tarkastelemalla taseen korollisten erien keskinäistä rakennetta ja jakaumaa.

Taseen pitkäaikainen eli rakenteellinen rahoitusriski

Taseen pitkäaikaisella eli rakenteellisella rahoitusriskillä tarkoitetaan pitkän aikavälin luotonannon rahoittamiseen liittyvää markkinaehtoisesta varainhankinnasta johtuvaa epävarmuutta. Toteutuessaan riski voi vaarantaa luotonmyönnön jatkumisen ja konsernin rahoitusaseman. Kyky luotonannon jatkamiseen pitkällä aikavälillä on keskeinen tavoite ja lähtökohta konsernin varainhankinnalle ja rakenteellisen rahoitusriskin hallinnalle. Olemassa olevat limiitit pitkäaikaisen varainhankinnan järjestämiseksi ja rahoitusaseman turvaamiseksi pidetään riittävällä tasolla suhteessa liiketoiminnan tavoitteisiin sekä liiketoimintaympäristön aiheuttamaan epävarmuuteen. Hypolla on myös mahdollisuus toimia keskuspankkirahoituksen vastapuolena. Toteutetuista velkaemissioista sekä käytössä olevista ja käyttämättömistä rahoituslimiiteistä raportoidaan ylimmälle johdolle säännöllisesti.

Pitkäaikaisena toteutetun varainhankinnan osuus kokonaisvarainhankinnasta 31.12.2013 oli 89,6 prosenttia (88,0 %).

Lyhytaikainen maksuvalmiusriski

Lyhytaikaisella maksuvalmiusriskillä tarkoitetaan konsernin lyhytaikaisten kassavirtojen määrällistä ja ajallista epätasapainoa. Toteutuessaan riski aiheuttaa sen, ettei Hypo selviydy maksuvelvoitteistaan. Riskiä hallitaan ylläpitämällä maksuvelvoitteisiin, sääntelyn mukaisiin vähimmäismääriin ja pääomatarpeisiin nähden riittävää likviditeettiä hajauttamalla maksuvalmiussijoitukset likvideihin instrumentteihin vastapuolilimiittien mukaisesti.

Maksuvalmiussijoitusten ylläpidon ohella maksuvalmiutta turvaavat eri vastapuolien kanssa solmitut sitovat limiitit.

Konsernin ylin johto seuraa maksuvalmiuden riittävyttä osana konsernin tulokorttitavoitteita tuloslaskelman ja taseen avulla.

Lyhytaikainen maksuvalmius, joka sisältää rahavarojen lisäksi shekkitili- ja muut sitovat maksuvalmiuslimiitit, oli tilanpäivänä 31.12.2013 yhteensä 200,6 miljoonaa euroa (135,5 milj. €).

Lyhytaikainen maksuvalmius kattoi velkasopimukseen liittyvät maksuvelvoitteet tilinpäätöshetkeä seuraavilta 6,5 kuukaudelta (2,8 kk). Luotonannon kasvutavoitteisiin ja varainhankintaan liittyvät maksuvelvoitteet katetaan lyhytaikaisen maksuvalmiuden lisäksi sitovilla limiiteillä pitkäaikaisesta rahoituksesta tai sijoitustodistus- ja joukkovelkakirjaohjelmiin perustuvilla varainhankintalimiiteillä.

Hypon tilinpäätöshetkellä voimassa olleisiin velkasopimukseen liittyvät maksuvelvoitteet, sisältäen johdannaisopimusten nettomääräiset kassavirrat olivat:

Rahoitusvelkojen ja johdannaisten kassavirrat 2013

	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Velat luottolaitoksille	242 650 440	135 506 375	150 221 791	3 958 333	8 461 493	540 798 432
Velat yleisölle ja julkisyhteisöille	2 092 112	6 341 594	29 550 899	10 577 798	0	48 562 403
Yleiseen liikkeeseen lasketut velkakirjat	39 591 701	118 163 531	390 828 471	0	0	548 583 704
Johdannaissopimukset	412 970	399 118	2 515 685	0	0	3 327 773
Velat, joilla huonompi etuoikeus kuin muilla veloilla	0	5 088 246	19 113 209	0	0	24 201 455
Velat Yhteensä	284 747 224	265 498 864	592 230 055	14 536 131	8 461 493	1 165 473 767

Jälleenrahoitusriski

Taseen saamisten ja velkojen välinen maturiteettiepätasapaino eli jälleenrahoitusriski aiheuttaa riskin jälleenrahoituskustannusten noususta. Tätä epätasapainoa hallitaan solmimalla mahdollisimman pitkäaikaisia varainhankinnan sopimuksia ottaen huomioon varainhankinnalle asetetut tavoitteet. Luottoja myönnettäessä saamisten maturiteetti on varainhankinnan keskimääräistä maturiteettia pidempi.

Tiettyjen varainhankintasopimusten takaisinmaksut on sidottu vastaavan antolainakantaosuuden muutoksiin, jolloin maturiteettiepätasapainoa kyseisten tase-erien osalta ei synny. Asuntolaina-asiakkaiden alkuperäisiin maksusuunnitelmiin nähden ennenaikaiset lainojen takaisinmaksut johtavat siihen, että taseen saamisten ja velkojen maturiteettiepätasapaino on todellisuudessa vähäisempi kuin luottoja myönnettäessä. Varainhankinnan keskimaturiteettia seurataan konsernitason ja se raportoidaan ylimmälle johdolle säännöllisesti.

Velkasopimuksiin pohjautuva keskimaturiteetti 31.12.2013 oli noin 2,2 vuotta (2,1 v).

Likviditeettiriskit on arvioitu ja niille on vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jäävänä riskinä kohdennettu Hypon sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä riittäväksi katsottu määrä omia varoja.

Markkinariskit

Markkinariskeillä tarkoitetaan markkinahintojen vaihtelusta aiheutuvaa tulosvaikutteista tappion mahdollisuutta.

Hypon liiketoimintaan liittyvien korollisten sopimusten markkina-arvon muutos voi johtua yleisen korkotason muutoksesta, vastapuoleen liittyvän luottoriskin muutoksesta, instrumentin vähäisestä tarjonnasta markkinoilla eli likviditeetin puutteesta tai näiden yhdistelmästä. Hypon tavoitteena on pitää markkina-arvoon arvostettavien tase-erien eli saamistodistusten ja korkojohdannaisten markkina-arvon muutokset sekä korollisten saatava- ja velkaerien nettokorkoriski sellaisilla tasoilla, etteivät ne vaaranna kannattavuus- ja vakavaraisuustavoitteiden saavuttamista. Ylin johto seuraa markkina-arvostusten vaikutusta Hypon toimintoihin ja tunnuslukuihin, kuten käyvän arvon rahastoon sekä arvioi markkinariskien hallintaa ja toteutusta säännöllisesti. Hypolla ei ole omaa kaupankäyntivarastoa.

Hintariski eli maksuvalmiussijoitusten ja johdannaisten markkina-arvojen muutos

Taseen muut kuin luotonannon korolliset saatavaerät ovat luonteeltaan maksuvalmiutta ylläpitäviä ja siten lyhytaikaisiksi tarkoitettuja. Saamistodistusten pitoajanjakson aikana tapahtunut markkina-arvon heikentyminen pienentää niistä kerrytettävissä olevia rahavirtoja, jos sijoitus realisoidaan. Saamistodistuksiin liittyvää markkina-arvojen muutosriskiä hallitaan tekemällä maksuvalmiussijoituksia ainoastaan määrää, joka riittävästi turvaa konsernin maksuvalmiutta. Sijoitukset tehdään pääosin vaihtuvakorkoisina ja hajautetusti eri vastapuoliin ylimmän johdon päättämien vastapuoliliimittien mukaisesti.

Johdannaissopimuksia käytetään varainhankinnassa ainoastaan suojaamistarkoituksessa eli rahoitustaseeseen kohdistuvia markkinariskejä ei lisätä tekemällä johdannaissopimuksia.

Korkojohdannaisten markkina-arvon heikkeneminen näkyy juoksuaikanaan omien varojen (käyvän arvon rahaston) pienentymisenä, kunnes suojausinstrumentin eli korkojohdannaisten tulos tuloutetaan suojauskohteen tuloksen kanssa samanaikaisesti.

Korkoriski

Korkoriskillä tarkoitetaan taseen korollisten saatavien ja velkojen toisistaan poikkeavien määrien, viitekorkojen sekä eriaikaisten korontarkistuspäivien aiheuttamaa pienentävää vaikutusta vuotuisen korkokatteeseen (tuloriski) sekä korkoherkkien tase-erien nykyarvoon (taloudellinen riski).

Tuloriskiä mitataan laskemalla mm. kahden (2) prosenttiyksikön yhdensuuntaisen koronmuutoksen vaikutusta korkokatteeseen vuodessa. Tuloriskin hallinnan tavoitteena on ylläpitää rahoitustaseen saamis- ja velkaerät määriltään, viitekoroiltaan ja uudelleenhinnoittelujankohdiltaan luonnollisen suojausavun avulla sellaisina, että markkinakorkojen heilahtelun vaikutus korkokatteeseen olisi mahdollisimman vähäinen ja lyhytaikaiseksi jäävä. Korkoriskin hallitsemiseksi konsernin korkoasema pidetään hallituksen hyväksymän markkinariskistrategian mukaisesti mahdollisimman neutraalina luotonmyöntöön nähden etupainoinen varainhankinta tiedostaen. Korollisten saatavien viitekoro määrättyvät asuntolainoissa yleisesti käytettyjen viitekorkojen mukaisesti. Varainhankinnassa toimitaan markkinaehtoisesti ja järjestelystä riippuen viitekorkona käytetään joko 6 tai 12 kuukauden euribor-korkoa tai kiinteää korkoa taseen saatavakannan viitekorkoja ja uudelleenhinnoitteluhetkiä seuraten. Ns. luonnollisen suojautumisen jälkeistä avointa korkoriskiä hallitaan suojaamistarkoituksessa tehtyjen johdannaissopimusten avulla neutraalin korkoaseman saavuttamiseksi ennakkoidulla aikavälillä.

Taloudellista riskiä mitataan laskemalla mm. kahden (2) prosenttiyksikön yhdensuuntaisen koronmuutoksen vaikutus korkoherkkien tase-erien nykyarvoon eli Hypon taloudelliseen arvoon. Taseen korkoherkkien saatava- ja velkaerien nykyarvoon diskontattujen nettokassavirtojen negatiivinen vaikutus Hypon taloudelliseen arvoon ei saa ylittää asetettua, omiin varoihin suhteutettua enimmäisrajaa.

Korkoriskiä koskevat tiedot

Uudelleenhinnoittelujankokohda 2013 (milj. €)	Alle 3 kk	3-12 kk	1-5 vuotta	5-10 vuotta	Yli 10 vuotta	Yhteensä
Vaihtuvakorkoiset						
Saamiset	576,1	651,0				1 227,1
Velat	348,6	848,3	40,4			1 237,3
Netto	227,6	-197,4	-40,4			-10,2
Kiinteäkorkoiset						
Saamiset	10,7	22,6	67,5	13,3	0,9	115,0
Velat		19,0	67,5			86,5
Netto	10,7	3,6	0,0	13,3	0,9	28,5
Muut						
Saamiset		11,2				11,2
Velat		11,2				11,2
Netto		0,0				0,0

Johdannaissopimukset on esitetty korkoriskiä kuvaavassa taulukossa euromääräisessä nimellisarvossaan, muut saamiset ja velat tasearvoin.

Kussakin korkosidonnaisuutta kuvaavassa ryhmässä esitetään myös johdannaissopimukset joko saamis- tai velkaryhmään yhdisteltyinä.

Erässä "Muut" on esitetty kytkettyjä johdannaisia sisältävät rahoitusinstrumentit.

Herkkyyksianalyysi

Mikäli markkinakorot olisivat tilinpäätöspäivänä nousseet 2% (laskeneet 0,25%), kasvaisi korkokate 2,0 miljoonaa euroa (pienentyisi 0,25 milj. €) tilinpäätöshetkeä seuraavan 12 kuukauden aikana. Muutos korkokatteessa aiheutuisi pääosin lyhytaikaisten saatavien uudelleenhinnoittelusta tilinpäätöshetkeä korkeampiin (alhaisempiin) korkoihin.

Valuuttariski

Valuuttariskillä tarkoitetaan valuuttakurssimuutosten aiheuttamaa tulosvaikutteista tappion mahdollisuutta. Konsernin liiketoiminta on euromääräistä tai sopimuksellisesti

euromääräiseksi muunnettua eikä konserni käy valuuttakauppaa omaan lukuunsa. Valuuttamääräisen varainhankinnan valuuttariski hallitaan sulkemalla se sopimuksen tekohetkellä sopimuksellisesti hyväksytyjen vastapuolien kanssa tehtävillä valuutanvaihtosopimuksilla.

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä markkinariskeistä hintariskille ja tuloriskille on kohdistettu sisäiseen analyysiin perustuen riittäväksi katsottu määrä omia varoja.

Asuntojen ja asuntotonttien omistamiseen liittyvät riskit

Hypon omistamiin asunto-osakkeisiin ja asuntotontteihin kohdistuu arvonalentumis-, tuotto- ja vahingoittumisriski sekä omistusten keskittyneisyyteen liittyviä riskejä.

Lakiin perustuva enimmäismäärä Hypon kiinteistöomistuksille ja niihin tarkemmin säännellyllä tavalla rinnastettaville, kiinteistöyhteisöille myönnettyille luotoille ja takauksille on 13 prosenttia taseen loppusummasta. Tämä raja muodostaa perustan Hypon asunto- ja asuntonttiomistuksiin liittyvien riskien hallinnalle. Sisäistä kiinteistöomistusten enimmäismäärää pidetään sisäisin seurantarajoin lain ehdotonta rajaa alhaisempana ja käytännössä selvästi sitäkin alhaisemmalla tasolla.

Hypon taseessa olevien kiinteistöomistusten yhteismäärä 31.12.2013 oli 3,7 prosenttia (5,9 %) taseen loppusummasta.

Arvonalentumisriski

Arvonalentumisriski toteutuu, mikäli omistettujen asuntotonttien tai asunto-osakkeiden käyvät hinnat alenevat pysyvästi alhaisemmiksi kuin hankintahinnat. Arvonalentumisriski voi toteutua myös silloin, kun kohde myydään. Arvonalentumisriskin hallitsemiseksi Hypo tekee sijoitukset pitkäaikaisina sijoituksina.

Hypon asunto- ja asuntonttiomistukset koostuvat vuokralle annetuista kohteista. Valtaosa kohteista sijaitsee Suomen suurimpiin kasvukeskuksiin hajautuneena, pääosin pääkaupunkiseudulla. Ulkomailla sijaitsevia kohteita ei hankita. Konsernin taseesta ilmenevä asuntojen ja asuntotonttien arvo vastaa sijoitusten todellista tai niistä myytäessä vähintään saatavaa arvoa. Huoneisto-omistusten käypä arvo todennetaan tilastotietoja ja oman henkilöstön LKV-osaamista hyödyntäen vuosittain ja tarvittaessa kohdekohtaisesti arviokirjalla. Asuntonttiomistusten osalta arvonalentumisriski on eliminoitu sopimuksellisesti.

Hypo hyödyntää tasettaan tarjoamalla asiakkailleen monipuolisia asumisratkaisuja, mistä johtuen asunto- ja asuntonttiomistusten vaihtuvuus on suhteellisen suuri. Kohteiden osto ja myynti sopeutetaan aina vallitsevaan markkinatilanteeseen. Tappiollisia myyntejä pyritään aina välttämään. Pitkälläkin aikavälillä tarkasteltuna tappiolliset myynnit ovat olleet konsernissa erittäin harvinaisia. Myyntivoittojen kokonaismäärä vuositasolla saattaa vaihdella johtuen siitä, että liiketoimen kohde ja ajoitus määrittyvät useimmiten asiakaslähtöisesti. Lisäksi valittu kirjaustapa, jossa kohteet on arvostettu hankintahintaansa tai sitä alhaisempaan markkina-arvoon, on tosiasiallisesti saanut aikaan tilanteen, jossa tiettyjen omistusten käyvät arvot ovat merkittävästikin korkeammat kuin niiden kirjanpitoarvot.

Asuntojen ja asuntotonttien, pois lukien omassa käytössä olevat tilat, kirjanpitoarvot olivat 31.12.2013 noin 78 prosenttia (81 %) arvioiduista käyvistä arvoista. Tilikaudella ei kirjattu omistuksiin kohdistuvia arvonalentumisia.

Tuottoriski, vahingoittumisriski

Tuottoriskillä tarkoitetaan omistuksista saatavien tuottojen alentumista. Tuottoriski toteutuu, mikäli kohteiden vuokrausaste alenee tai vuokrausmarkkinoiden tuottotaso laskee yleisesti. Hypon omistamien asuinhuoneistojen vuokrasopimuksissa on sovittu vuokrantarkistusten ajoittumisesta, vuokranantajan oikeudesta tarkistaa vuokraa sekä vuokratasojen sitomisesta indekseihin. Tonttivuokrat tarkistetaan vuosittain pohjautuen elinkustannusindeksin kehitykseen siten, että vain indeksin nousu vaikuttaa vuokraan sitä nostavasti.

Tuottoriskiä hallitaan myös ylläpitämällä omistusten hyvää yleiskuntoa ja valikoimalla omistukset vuokrauksen kannalta houkuttelevilta alueilta eli pääosin kasvukeskuksista hyviltä paikoilta. Vahingoittumisriskit on katettu edellyttämällä kohteilta täysarvovakuutusta ja vuokralaisilta vuokravakuutta.

Vuokrausaste 31.12.2013 oli 95,0 prosenttia (91,9 %).

Asunto- ja asuntotonttisijoituksille asetettu nettotuottotavoite vaihtelee kohteen mukaan 5 - 7 prosentin välillä. Asunto- ja asuntotonttisijoitusten nettotuotto kirjanpitoarvoilla laskettuna vuonna 2013 oli 5,8 prosenttia (5,3 %). Asuinhuoneistojen neliövuokra 31.12.2013 oli keskimäärin 18,85 euroa/m²/kk (18,49 eur).

Keskittyneisyysriski

Hypon asunto- ja asuntotonttisijoitukset on hajautettu useisiin kohteisiin eri kasvukeskuksissa. Omistuskeskittyymiä yksittäisiin kohteisiin on vähän ja ne huomioidaan liiketoiminnassa tarkasti. Asuntoihin ja asuntotontteihin liittyvässä liiketoiminnassa huolehditaan vastapuolten monilukuisuudesta. Tonttikokonaisuuksia rakennusajaksi vuokrattaessa hyväksytään vastapuoliksi pääsääntöisesti vain pörssinoteerattuja, alalla tunnustettuja ja vakiintuneita toimijoita.

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä asuntojen hinnanalentumisriskille on kohdennettu sisäisesti omia varoja.

Strategiset riskit

Strategiset riskit tunnistetaan ja arvioidaan säännöllisesti ja dokumentoidusti osana Hypon ylimmän johdon strategiatyöskentelyä sekä riskienhallinnan seuranta- ja raportointijärjestelmää. Toimintaympäristön suhdanne- ym. vaihteluista johtuvat riskit sekä talletusvarainhankinnan saatavuuteen vaikuttavat riskit ovat luonteeltaan sellaisia, että ne toteutuvat makrotaloudessa tapahtuvien olennaisten muutosten vuoksi ja aiheuttavat Hypon liiketoiminnalle muutosvaatimuksia. Kilpailutilanteeseen liittyvät riskit puolestaan aiheutuvat pääasiassa kilpailijoiden tekemistä ratkaisuista mutta myös omista liiketoiminnallisista valinnoista. Luottolaitosten sääntely- ja valvontaympäristön muutokset aiheuttavat lyhyellä tähtäimellä Hypon resursointiin vaikuttavan sääntelyriskin, jota hallitaan osana strategisia riskejä. Myös mahdollinen Hypon tunnettuuden heikkeneminen luetaan kuuluvaksi strategiaan riskeihin.

Kielteiset toimintaympäristön muutokset, kuten talouden voimakkaat suhdannevaihtelut sekä näiden tulemana pankin talletusasiakkaiden varojen siirtyminen talletuksista muihin omaisuusluokkiin ja luottojen kysynnän heikkeneminen aiheuttavat riskin siitä, ettei Hypon liiketoimintatavoitteita saavuteta. Pääomamarkkinoiden kriiseillä on kielteisiä vaikutuksia varainhankinnan, kuten joukkovelkakirjojen hinnoitteluun.

Kilpailutilanteen ennakoitaan jatkuvasti tiukkenevan. Hypon tavoitteena on kuitenkin omilla erikoistuotteillaan, hyvällä palvelulla ja asuntorahoitukseen keskittyvän erikoistoimijan strategiallaan ylläpitää hyvä kilpailuasemansa markkinoilla.

Sääntelyriski tarkoittaa luottolaitostoiminnan sääntely- ja valvontaympäristöön mahdollisesti lyhyelläkin aikavälillä toteutuvia muutoksia. Muutosten toteutuminen nopealla aikataululla lisää hallintoon ja tietotekniikkaan sitoutuvia kustannuksia, jotka konsernin koosta johtuen voivat olla suhteellisesti suurempia kuin kilpailijoilla ja siten heikentää Hypon toiminnan kannattavuutta lyhyellä aikavälillä tarkasteltuna. Ongelmaksi voi muodosta myös Hypoa koskevan erityislainsäädännön jääminen vaille riittävää huomiota uudessa sääntelyssä ja viranomaisten toiminnassa. Nopeat muutokset saattavat myös hidastaa asiakaspalvelun erikoistuote- ja erikoispalvelukokonaisuuksien markkinoille tuontia ja vaikuttaa Hypon kilpailukykyyn muihin luottolaitostoimijoihin nähden. Sääntelyriskiä hallitaan muutosten toteuttamiseen liittyvien henkilö- ja teknisten resurssien hallinnalla, compliance-toiminnalla ja ylläpitämällä asiallisia suhteita viranomaisiin. Hypossa kuitenkin tiedostetaan, että pitkällä aikavälillä sääntely- ja valvontaympäristön muutokset takaavat omalta osaltaan sen, että luottolaitostoiminta toimialana on terveellä ja kannattavalla pohjalla.

Konsernin sisäisessä vakavaraisuuden arviointimenettelyssä sääntelyriskille on kohdennettu sisäisesti omia varoja, johtuen erityisesti meneillään olevan sääntely-ympäristön murroksen aiheuttamasta epävarmuudesta uuden sääntelyn tulkinnoissa.

Hypon tunnettuutta kasvatetaan jatkuvasti verkottumalla, näkyvyyttä tasapainoisesti ja eri medioissa kustannustehokkaasti lisäten ja erityisesti hoitamalla yksittäiset asiakaskontaktit aktiivisesti. Tämä on selvästi lisännyt konsernin asiakaskontaktien ja yhteistyökumppaneiden määrää. Tunnettuuden keskeisinä liiketoimintamittareina ovat asiakaskontaktien määrä ja – palautteiden sisältö, joita seurataan säännöllisesti.

LUETTELO TILIKAUDEN 1.1.2013 - 31.12.2013 AIKANA KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA JA TOSITELAJEISTA

Kirjanpitokirjat

Päiväkirja sähköisessä muodossa Tikonarkistossa
Pääkirja sähköisessä muodossa Tikonarkistossa
Tuloslaskelma ja tase sähköisessä muodossa Tikonarkistossa
Tilinpäätös sidottuna kirjana

Avustavat

Samlinkin antolainareskontran tapahtumat paperitulosteina ja sähköisessä muodossa Samlinkin Control D:llä.
Ufw:n treasurytapahtumat sähköisessä muodossa Tikonarkistossa
Haltia vuokra- ja vastikereskontran tapahtumat sähköisessä muodossa Tikonarkistossa
Nova palkanlaskentajärjestelmän tapahtumat paperitulosteina
Tikon ostoreskontran tapahtumat paperitulosteina sekä osittain sähköisessä muodossa Tikonarkistossa
Tikon myyntireskontran tapahtumat paperitulosteina sekä osittain sähköisessä muodossa Tikonarkistossa
Muut avustavat reskontrat (osakkeet, rahastot, kiinteistöomaisuus, käyttöomaisuus) excelin paperitulosteina

Tositelajit

10	Kassatapahtumat
15	Muistiotositteet
16	Tikonin automatisoidut vyörytystapahtumat
18	Nordea 157430-20998 (vuokrat)
19	Nordea 159630-68454 (HS-Kva hoitotili)
21	Sampo 800015-69928
23	Sampo 800012-1010536
24	Nordea SEK 166052-14965
25	Nordea USD 166052-15095
26	Nordea 215318-8004
27	Nordea GBP 166052-16143
28	Åab 660100-2046811
29	OKO 580013-248050
30	Aktia 405511-2003782
32	Nooa 440520-23149
33	OKO 0001-20238653
34	Handelsbanken 313110-820153
35	OpusCapita, sisäinen pankki, kuittausnostot
40	Ufw pankkitilitapahtumat
41	Ufw jaksotukset
45	Tikon palkkareskontran tapahtumat
50	Tikon myyntireskontran tapahtumat
52	Tikon ostoreskontran suoritukset
56	Samlink antolainaus, päivittäiset tapahtumat
73	Tikon ostoreskontran tapahtumat
60	Haltia vuokrereskontran tapahtumat
61	Haltia vastikereskontran tapahtumat
82	Samlink antolainaus, jaksotukset

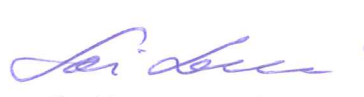
TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN 2013 ALLEKIRJOITUS

Helsingissä helmikuun 27. päivänä 2014

Hallitus



Jarmo Leppiniemi
puheenjohtaja



Sari Lounasmeri
varapuheenjohtaja



Harri Hiltunen



Ari Pauna
toimitusjohtaja



Hannu Kuusela



Teemu Lehtinen



Elli Reunanen
varatoimitusjohtaja



Vesa Vihriälä



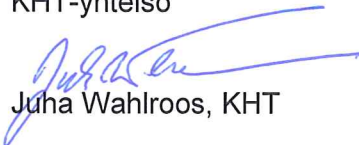
Tuija Virtanen

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä helmikuun 28. päivänä 2014

PricewaterhouseCoopers Oy,
KHT-yhteisö



Juhana Wahlroos, KHT